

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Documento Técnico de Soporte**

Volumen II

**ALCALDÍA DE PALMIRA
Gabriel Londoño Domínguez
Alcalde (E)**

**GERENCIA DE PLANEACIÓN
Walter Moreno Crespo
Gerente**

Palmira, junio del 2000

PARTE III: DECISIONES DE ORDENAMIENTO

CONTENIDO

PARTE III: DECISIONES DE ORDENAMIENTO

1. Componente General
 - 1.1 Contenido
 - 1.2 Visión, Objetivos y Estrategias
 - 1.3 Estructura Urbano Rural e Intraurbana
 - 1.3.1 Contenido
 - 1.3.2 Estructura Ecológica Principal
 - 1.3.3 Sistema de Asentamientos
 - 1.3.4 Amenazas, Vulnerabilidad y Riesgos
 - 1.3.5 Patrimonio Natural y Construido
 - 1.4 Clasificación del Suelo
 - 1.4.1 Suelos Rural
 - 1.4.2 Suelo Urbano
 - 1.4.3 Suelo de Expansión Urbana
 - 1.4.4 Consideraciones para la definición de perímetros urbano y de expansión urbana.
 - 1.4.5 Suelo Suburbano
 - 1.4.6 Suelos de Protección
2. Componente Rural
 - 2.1 Contenido
 - 2.2 La construcción del Territorio Rural Deseado
 - 2.3 Políticas sobre uso y ocupación del suelo rural y del suelo suburbano
 - 2.4 Los usos del suelo en el suelo rural
 - 2.4.1 Usos del suelo e infraestructura asociada
 - 2.5 Zonificación por áreas de actividad
 - 2.6 Directrices de ordenamiento para el sistema de asentamientos
3. Componente Urbano
 - 3.1 Contenido
 - 3.2 Modelo de Ocupación
 - 3.3 Las Piezas Urbanas
 - 3.3.1 Pieza Estratégica Urbana Centro

- 3.3.2 Pieza Estratégica Industrial Loreto
- 3.3.3 Pieza Estratégica de Equipamientos
- 3.3.4 Pieza Estratégica Tejido Residencial

- 3.4 Los Sistemas Generales
 - 3.4.1 El Sistema Vial
 - 3.4.2 Sistemas de Servicios Públicos
 - 3.4.3 Sistema de Espacio Público

- 3.5 Tratamientos Urbanísticos
 - 3.5.1 Tratamiento de Desarrollo
 - 3.5.2 Tratamiento de Consolidación
 - 3.5.3 Tratamiento de Conservación
 - 3.5.4 Tratamiento de Mejoramiento Integral
 - 3.5.5 Sobre normas comunes a todos los tratamientos

- 3.6 Planes Parciales

- 3.7 Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión
 - 3.7.1 Clasificación y áreas de actividad

ANEXO CARTOGRAFICO DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE		
Plano No	Contenido	Escala
COMPONENTE GENERAL		
S1	La Región Geográfica	1:650.000
S2	La Subregión Sur	1:250.000
S3	Territorios	1:200.000
S4	Hidrografía	1:200.000
S5	Relieve	1:200.000
S6	Convenio de Concertación Para una Producción Limpia con el Sector Azucarero	1:200.000
S7	Estructura Ecológica Principal	1:200.000
S8	Sistema de Asentamientos Actual	1:200.000
S9	Sistema de Asentamientos Propuesto	1:200.000
S10	Sistema Vial Actual	1:200.000
S11	Sistema Vial Propuesto	1:200.000
S12	Sistema de Abastecimiento de Agua	1:200.000
S13	Sistema de Saneamiento Básico	1:200.000
S14	Sistemas de Infraestructura de Energía Eléctrica	1:200.000
S15	Geológico Estructural	1:200.000
S16	Usos Actuales del Suelo (Arcview)	1:200.000
S17	Conflictos de Usos del Suelo	1:200.000
S18	Erosión	1:200.000
S19	Isoyetas	1:200.000
S20	Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos	1:200.000
S21	Susceptibilidad por Movimientos de Masas e Inundaciones por Río Cauca	1:200.000
S22	Vulnerabilidad	1:200.000
S23	Zonificación de Riesgos	1:200.000
S24	Amenazas por Inundación en la Cabecera	1:25.000
S25	Patrimonio Cultural Rural	1:200.000
S26	Patrimonio Cultural Urbano	1:25.000
S26a	Patrimonio Cultural Urbano – Localización de Inmuebles	1:25.000
S27	Clasificación del Suelo	1:200.000
S28	Suelo de Protección	1:200.000
S29	Clasificación del Suelo: Urbano, Expansión Urbano y Suburbano	1:25.000
S30	Perímetros Urbanos Históricos	1:25.000
S31	Suelo sin Urbanizar dentro del Perímetro Urbano	1:25.000
S32	Perímetro Actual Vs. Perímetro Propuesto	1:25.000
COMPONENTE RURAL		
S33	Areas de Actividad	1:200.000
S34	Conjunto Roza/La Torre/La Acequia	1:25.000
S35	Conjunto Bolo San Isidro/Bolo Alisal/Bolo La Italia	1:20.000
S36	Conjunto La Buitrera/Chontaduro/El Arenillo	1:12.500
S37	Centro Poblados Amaime/Boyaca/La Pampa	indicadas
S38	Centro Poblados Mayores Guayabal/Coronado	1:10.000
S39	Centro Poblados Menores Aguaclara/Barrancas	1:10.000
S40	Centro Poblados Menores Potrerillo/La Quisquina/Caluce/Tenjo	1:10.000
S41	Centro Poblados Menores Caucaseco/Núcleo Especializado La Dolores	1:15.000
S42	Centro Poblado Menor Guanabanal	1:8.500
S43	Centro Poblado Menor Juanchito	indicadas
S44	Centro Poblados Menores La Bolsa/Tienda Nueva/Tablones	indicadas
S45	Centro Poblados Menores La Herradura/Matapalo/Obando	1:10.000
S46	Centro Poblado Menor Palmaseca	1:10.000

COMPONENTE URBANO		
S47	Modelo Territorial: Visión a Largo Plazo	1:25.000
S48	Estructura Urbana	1:25.000
S49	Sistema Vial. Componentes	1:40.000
S50	Sistema Vial	1:25.000
S51	Patrón Vial Vigente	1:25.000
S52	Sistema Vial Ciclovías	1:40.000
S53	Sistema de Espacio Público	1:25.000
S54	Sistema de Acueducto Alternativa de Recursos 1	1:25.000
S55	Sistema de Acueducto Alternativa de Recursos 2	1:25.000
S56	Sistema de Alcantarillado	1:25.000
S57	Sistema de Energía Eléctrica	1:25.000
S58	Infraestructura de Gas Domiciliario	1:25.000
S59	Zonas Homogéneas	1:25.000
S60	Tratamientos Urbanísticos	1:25.000
S61	Plan Parcial La Carbonera	1:10.000
S62	Planes Parciales en Expansión Urbana	1:25.000
S63	Plan Parcial Santa Barbara	1:7.500
S64	Uso Actual del Suelo	1:25.000
S65	Areas de Actividad Vigentes. Decreto Extraordinario 059 de 1990	1:25.000
S66	Areas de Actividad	1:25.000
PROGRAMA DE EJECUCION		
S67	Localización de La Inversión Pública Urbana	1:25.000
S68	Localización de la Inversión Pública Rural	1:200.000
S69	Zonas Generadoras de Plusvalías	1:25.000
S70	Programa de Vivienda de Interés Social y Prioritaria	1:25.000

1. COMPONENTE GENERAL

1.1 Contenido

El Componente General se estructura en función del Modelo Territorial Propuesto, la definición de los elementos que lo componen y de los instrumentos que posibilitan su puesta en marcha. Reúne en cinco Títulos el conjunto de decisiones de carácter estructural que regularán el territorio municipal:

- a. La precisión de visión, objetivos y estrategias del Plan
- b. La Estructura urbano rural e intraurbana del municipio, que abarca las decisiones sobre el conjunto del territorio municipal.
- c. La clasificación del suelo
- d. Los instrumentos de gestión, intervención y financieros
- e. El programa de ejecución

1.2 Visión, Objetivos y Estrategias

El Modelo de Ordenamiento Territorial para el municipio de Palmira, se apoya en una visión de largo plazo que direcciona la construcción de un territorio sostenible en lo ambiental, diverso en lo cultural, eficiente en lo funcional y equilibrado en lo social.

a. Visión.

El Plan de Ordenamiento Territorial, reconoce la vocación tradicional del Municipio basada en la actividad agroindustrial como fuente primaria de la base económica local y regional. En el largo plazo propone su transformación en centro agroalimentario de primer orden, fortaleciendo la educación y la investigación asociadas para alcanzar un desarrollo sostenible y propiciando la localización de grandes servicios de escala regional y metropolitana para consolidar una infraestructura exportadora que lo hagan competitivo.

b. Objetivos y estrategias.

Son Objetivos del Plan de Ordenamiento de Palmira los siguientes:

1. Valorar, preservar y recuperar el medio natural como soporte físico del desarrollo sostenible del territorio, estableciendo 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 adelantaran 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 municipales para construir corredores ecológicos que mejoren la calidad ambiental municipal.
 - c) Continuar con la aplicación del Convenio para una Producción Limpia suscrito en 1996, en los términos y condiciones en él establecidos y completándolo según las concertaciones recientes entre la comunidad, las organizaciones ambientalistas y los productores y cultivadores de caña de azúcar.
 - 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. 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 propuesto, 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 adquisición y dotación de espacio público.
3. 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 políticas y acciones:
- a) Jerarquizar y especializar el sistema vial existente acorde con el ámbito de su función: Nacional, regional o local.
 - b) Mejorar y complementar las vías que permitan conformar una malla para interconexión estrictamente local.
 - 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.
4. 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 en el Comité Técnico Permanente del Sur del Valle, Norte del Cauca y Zona Pacífica, como mecanismo de integración y concertación de las decisiones comunes a sus integrantes.
5. 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
6. Eliminar gradualmente en el territorio los vertimientos de aguas residuales con base en la creación de sistemas de tratamiento y disposición final de excretas y residuos domésticos, con base en las especificaciones establecidas en el decreto nacional 1594 de 1984:
- a) Zona de Ladera
 - b) Casco urbano del municipio de Palmira.
 - c) Valle geográfico del río Cauca. Cuencas bajas de los ríos Amaime, Nima, Aguacalara, Bolo, Frayle, Párraga y Palmira
7. 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) Ejecutar programas de saneamiento en los núcleos poblados rurales.
 - b) Ejecutar programas de dotación de equipamiento 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.

1.3 Estructura Urbano Rural e Intraurbana

1.3.1 **Contenido**

La Estructura Rural e Intraurbana parte del Modelo Territorial, el cual se entiende como el resultado de la interacción de dos grandes elementos: la Estructura Ecológica Principal y los sistemas de asentamientos y sistemas generales. Podría resumirse como el resultado de la relación entre el soporte natural y las actividades antrópicas.

Lo complementan dos temas a los que la Ley 388 asigna un carácter estructural, amenazas y riesgos y patrimonio natural y construido.

1.3.2 **Estructura Ecológica Principal** (Plano No. S7)

- 1.3.2.1 Concepto: Retomando la recomendación del Profesor Thomas Van Der Hammen, se adopta el concepto de Estructura Ecológica Principal como figura que debe establecerse en los Planes de Ordenamiento Territorial, para reunir de una manera integral todas las decisiones estructurales ambientales.

La Estructura Ecológica Principal, acorde con el profesor Van Der Hammen, se debe entender como la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible.

La Estructura Ecológica Principal tiene como base la estructura ecológica, geomorfológica y biológica original y existente en el territorio. El páramo, La ladera, el piedemonte y el valle aluvial del río Cauca son parte de esa estructura basal. El conjunto de reservas, parques y restos de la vegetación natural de quebradas y ríos son parte esencial de la Estructura Ecológica Principal deseable y para su realización es esencial la restauración ecológica.

La finalidad de la Estructura Ecológica Principal es la conservación y recuperación de los recursos naturales, como la biodiversidad, el agua, el aire y en general, del ambiente deseable para el hombre, la fauna y la flora.

Todo el suelo contenido dentro de la Estructura Ecológica Principal tiene categoría de suelo de protección y a la vez hace parte del espacio público.

- 1.3.2.2 Objetivos: La Estructura Ecológica Principal parte de los siguientes objetivos:

- a. Asegurar la provisión de espacio dentro del territorio municipal para el desarrollo y coexistencia del ser humano y las demás formas de vida, en especial de la Naturaleza en su estado silvestre, así como la preservación y restauración de la biodiversidad nivel de especies, ecosistemas y paisajes.
- b. Sostener y conducir los procesos ecológicos esenciales, garantizando el mantenimiento de los ecosistemas, la conectividad ecológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio.
- c. Elevar la calidad ambiental y balancear la oferta ambiental a través del territorio en correspondencia con el poblamiento y la demanda.
- d. Promover el disfrute público pasivo y la defensa colectiva de la oferta ambiental por parte de la ciudadanía.

- 1.3.2.3 Componentes: La Estructura Ecológica Principal se compone de cuatro elementos:

- a. El sistema de áreas protegidas del Municipio de Palmira.
- b. Zonas de manejo y preservación ambiental del río Cauca
- c. Las reservas municipales

d. Los parque urbanos

1.3.2.3.1 Sistema de áreas protegidas municipales

1.3.2.3.1.1 Definición y Contenido: Acorde a los Decretos Nacionales 2811 de 1974, 877 de 1976 y 622 de 1977 se aplica el concepto de sistema de áreas protegidas. El sistema municipal que se adopta en el POT, tiene tres componentes:

- a. Areas Protegidas del Orden Nacional
- b. Areas Protegidas del Sistema Hidrográfico
- c. Areas Protegidas del Sistema Orográfico

1.3.2.3.1.2 Areas Protegidas del Orden Nacional: se incorporan como áreas protegidas municipales, el Parque Nacional Natural de las Hermosas y la Reserva Forestal Central y se acogen el régimen de usos y planes de manejo establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente y la C.V.C.

1.3.2.3.1.3 Areas Protegidas del Sistema Hidrográfico: Se consideran elementos del Sistema Hídrico, el cauce o lecho de los ríos, la ronda hidráulica o franja paralela al cauce las zonas de manejo y preservación ambiental cuando se hallan definido. (Plano No. S4)

1.3.2.3.1.4 Areas Protegidas del Sistema Orográfico: El Sistema orográfico forma parte del Paisaje Natural que debe ser protegido en los términos establecidos en el Código Nacional de Recursos Naturales y sus decretos Reglamentarios. La Autoridad Ambiental competente debe determinar las condiciones para su manejo. Según el Decreto Nacional 1449 de 1977, los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45° se deben mantener como áreas forestales protectoras. (Plano No. S5)

1.3.2.3.1.5 Zona de Manejo y Preservación Ambiental Río Cauca: Es la franja determinada por el riesgo de inundación de acuerdo con el estatuto de manejo de obras civiles de la Represa de La Salvajina, localizada a continuación de la ronda hidráulica. (Plano No. S3) Los objetivos al definir esta franja son los siguientes:

- a. Consolidar el río como eje Ecológico Regional al integrar la Estructura Ecológica principal del Municipio de Palmira con las otras estructuras ecológicas de los demás municipios riberaños.
- b. Destinar la zona de manejo y preservación ambiental a la función protectora de suelo, agua, flora, fauna y de reserva de vida del ser humano.
- c. Poner en marcha acciones concertadas para la mitigación de los impactos que pueden llegar a afectar la función ecológica, social y económica del río, entre otras acciones integrando y consolidando el sistema de diques protectores contra amenaza de inundación.
- d. Ejecutar las inversiones necesarias para elevar la calidad ambiental del área, desarrollando las estrategias que permitan su mantenimiento como elemento importante de la oferta ambiental municipal y regional.
- e. Recuperar los humedales de Tortugas, el Verraco y Guaguyá.

1.3.2.3.2 Reservas Municipales: Se consideran como reservas municipales los siguientes:

- a. Reserva municipal de Aguaclara
- b. Bosques nativos
- c. Bosques artificiales
- d. Relictos de bosques de la zona plana
- e. Guaduales

1.3.2.3.3 Parques Urbanos: Bajo el criterio de integración, los parques urbanos y las áreas protegidas deben armonizarse de tal forma que se garantice la unidad de la Estructura Ecológica Principal, mitigando la fragmentación de la oferta ambiental,

facilitando el acceso público a ambas y a su apropiación conjunta por parte de la ciudadanía.

Los parques urbanos agrupan aquellos elementos del espacio público conformados como recintos o como parques lineales, destinados a la recreación pública activa y pasiva.

Se entiende como recreación activa el conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

Se entiende como recreación pasiva el conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento, el disfrute escénico y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales no se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

Los objetivos de los parques urbanos los siguientes:

- a. Establecer y adecuar grandes áreas verdes, así como las franjas a lo largo de los ríos y zanjones que atraviesan el área urbana de Palmira en la categoría de parques urbanos, para el desarrollo de actividades de recreación activa y pasiva de forma tal que se potencien beneficios ambientales y urbanísticos.
- b. Establecer interconexión espacial y funcional con elementos del sistema de áreas protegidas del territorio rural para aumentar cualitativa y cuantitativamente la oferta ambiental urbana, mediante la dotación de senderos peatonales y ciclorutas
- c. Asegurar la presencia de grandes parques en todos los sectores

1.3.3 **Sistema de Asentamientos** (Plano No. S8)

1.3.3.1 Concepto: 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. El Sistema de Asentamientos está conformado por:

- a) La Cabecera Municipal:
- b) Los Centros poblados mayores
- c) Los pequeños poblados
- d) Los Núcleos Especializados.

1.3.3.2 Componentes:

1.3.3.2.1 Cabecera Municipal: corresponde a la ocupación poblacional mayor del municipio, cumple el rol de núcleo principal del Sistema de asentamientos, se comporta como ciudad central.

1.3.3.2.2 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.

1.3.3.2.3 Conjuntos: por su proximidad y actividades relacionadas, algunos de estos asentamientos mayores conforman agrupaciones que se comportan como unidades funcionales.

1.3.3.2.4 Centros Poblados Menores, que se extienden a lo largo de las vías con incipiente o inexistente infraestructura para la prestación de los servicios públicos o sociales.

1.3.3.2.5 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

1.3.3.3 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 los siguientes:

- a. Sistema Vial (Plano No. S10-11)
- b. Sistema de Acueducto (Plano No. S12)
- c. Sistema de Saneamiento Básico (Plano No. S13)
- d. Sistema de Energía Eléctrica (Plano No. S14)

1.3.4 **Amenazas y Riesgos**

1.3.4.1 Amenaza: Es la probabilidad de que en un período de tiempo dado y un área determinada ocurra un fenómeno natural o antrópico con una magnitud capaz de producir daño (Ingeominas, 1998 en MinAmbiente1998). Debido a que no se contó con los elementos suficientes y el tiempo requerido, a continuación se hará solamente un análisis relativo (es decir, cualificativo) de la Amenaza, en el cual se califican cualitativamente las zonas con mayor o menor probabilidad de generar determinados fenómenos. Asimismo, es importante aclarar que se trata de un trabajo regional, a escala 1:100.000, por lo cual en un futuro es probable que las delimitaciones de las zonas aquí propuestas puedan variar con la elaboración de estudios de amenazas y riesgos más detallados.

1.3.4.1.1 Amenaza sísmica: En general el departamento del Valle del Cauca está ubicado en una zona de alta amenaza sísmica, (Ingeominas, 1992 y Alcaldía de Cali, 1996), debido a la convergencia de dos placas tectónicas: La de Nazca y la de Suramérica. Dentro de esta gran área se destacan tres tipos de fuentes sísmicas potencialmente peligrosas para el municipio y la región:

- a. La Zona de Subducción, que transcurre a unos 200 Km. paralela a la costa pacífica. Es la más importante fuente sísmica en Colombia, con magnitudes hasta de 8.0. Su sismicidad es superficial, hasta profundidades de 40 Km aproximadamente.
- b. La Zona de Wadati-Benioff, correspondiente a la parte profunda del plano de fricción entre las placas que convergen. La sismicidad es profunda, hasta más de 100 Km. Se concentra en la parte norte del departamento y en el sur del Chocó. Sus magnitudes pueden ser de 7.0
- c. Los sismos intraplaca, son aquellos que se generan en fallas de los Sistemas Cauca y Romeral, siendo esta fuente la que puede generar sismos próximos a Palmira, ya que segmentos de fallas como la Guabas-Pradera, Potrerillos, Buga-Palmira y Cauca-Almaguer, presentan evidencias de actividad neotectónica (Ingeominas 1992 y 1994).
Además, en los registros históricos se tienen evidencias de sismos que han afectado con diversas intensidades y en distintas épocas al municipio de Palmira, por ejemplo los sismos de Julio de 1766, Noviembre de 1827, Enero de 1906 y Febrero de 1967.
- d. La amplificación de las ondas sísmicas es un fenómeno potencialmente peligroso y que ocurre cuando una onda en su recorrido atraviesa depósitos recientes poco consolidados, como es el caso para esta región de la llanura de inundación del Río Cauca, los canales de ríos, depósitos de meandros, rellenos y coluviones. Cuando la onda pasa por los conos aluviales de los ríos Nima y Amaime su amplificación probablemente es menor, por tratarse de cuerpos más consolidados y disminuirá notablemente (hasta nula en algunos casos), al cruzar por roca firme.
- e. Efectos Secundarios: Los denominados efectos secundarios por sismos son dos:
Deslizamientos, cuyas áreas son las mismas que aparecen en el plano de susceptibilidad por movimientos de masa.
Potencial de Licuación, es decir, la capacidad que poseen los estratos arenosos saturados y cercanos a la superficie de portarse como un líquido

ante el paso de una onda sísmica. De acuerdo al estudio de Youd and Perkins (1978), la capacidad de licuación de los depósitos de canales de ríos y de la llanura de inundación varía de alta a muy alta, en tanto que para los conos aluviales oscila de moderada a alta, dependiendo de la edad del depósito. Asimismo, entre más alto sea el nivel freático, más factible serán los daños en superficie, por lo tanto, con base en el estudio sobre la profundidad de la tabla de agua realizada por la C.V.C., es posible afirmar que hay mayor probabilidad de licuación al occidente de la cabecera del corregimiento de La Herradura.

Es importante aclarar que el fenómeno de *amplificación de las ondas sísmicas* es potencialmente más peligroso que la licuación, ya que el primero ocurre a través de toda la llanura de inundación, mientras que el segundo se da en las bolsas o estratos de arena y/o grava saturados.

- 1.3.4.1.2 Amenaza por inundación y/o avenidas torrenciales: Esta amenaza depende de las condiciones hidroclimatológicas y las características de cada cuenca. A pesar de la escasa información sobre análisis de inundaciones y/o avenidas para la mayoría de los ríos del municipio, es posible advertir que ríos como el Nima, Amaime, Toche, El Cabuyal, Bolo y Aguaclara, han tenido una fuerte actividad a través del tiempo. Además, en las partes medias y altas de las cuencas se presentan características climáticas, geológicas y morfométricas que pueden favorecer la generación súbita de caudales máximos de considerable magnitud. Así pues, ya que no se cuenta con estudios que determinen las áreas sujetas a inundación y/o avenidas, se recomienda tomar los 30 metros en la horizontal sobre las orillas de los ríos, tal como lo estipula el Código Nacional de Recursos Naturales no Renovables, como área con mayor probabilidad de ocurrencia de esta amenaza. La excepción la constituye el caso del río Amaime, al paso por el corregimiento del mismo nombre, sitio en el cual periódicamente se desborda, tal como lo reporta la comunidad y la CVC. Para el caso del río Cauca se optó por delimitar una franja con mayor probabilidad de sufrir una inundación ante una crecida del río (Ver plano S21), definida por:

- a. La presencia de zonas aparentemente mas bajas que la cota del río.
- b. Areas donde existieron humedales y pantanos, así como zonas donde hay madre viejas y que sirven como arrea de regulación del río.
- c. Reportes de antiguas y recientes inundaciones del río Cauca.

En la Cabecera Municipal, SAFEGE realizó los estudios técnicos de diagnóstico y la formulación del Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado, en el que se determinaron los ejes críticos por obsolescencia de las infraestructuras. Se establecieron además, las zonas en las que se presenta amenaza de inundación y se establecen las soluciones técnicas requeridas para mitigar dicha amenaza.

- 1.3.4.1.3 Amenaza por Incendios: la zona más susceptible de sufrir incendios, corresponde al área plana del municipio donde se dan las menores precipitaciones (1200mm/año a 900 mm/año cerca del río Cauca), y a su vez coincide con las zonas en las que se llevan a cabo quemas y requemas periódicas de los cultivos de caña de azúcar. En estas áreas, el Comité Local de Emergencias (CLE), ha identificado la ocurrencia de incendios, especialmente en los corregimientos de Palmaseca y Bolo La Italia.

Las quemas de caña realizadas en las inmediaciones de los centros poblados ponen en peligro de incendio las viviendas y los residuos de la combustión (humo, emisiones de gas carbónico, monóxido de carbono y compuestos orgánicos volátiles), se esparcen con el viento contaminando el aire.

- 1.3.4.1.4 Amenaza por Vendavales: son eventos esporádicos, difíciles de pronosticar o mapear y de los cuales no existen registros históricos. Los reportes obtenidos respecto a la ocurrencia de vendavales, evidencian que éstos se presentan principalmente en las cuencas medias y altas del río Amaime donde los vientos que descienden desde la cordillera aprovechan los cañones de los ríos Amaime, Coronado, Cabuyal, Toche y de las quebradas Nápoles, Teatino, Cucuana y la Tigrera, para adquirir mayor velocidad.

Aunque este tipo de amenaza no tiene gran representatividad en el territorio, es importante mencionar la emergencia reportada por el CLE, originada por una ventisca que afectó algunos sectores de la cabecera municipal, el 18 de diciembre de 1998, ocasionando pánico por la caída de árboles, muros y la pérdida de cubiertas.

Se tiene información también de eventos sobre la recta Cali-Palmira en los que se han caído árboles.

- 1.3.4.1.5 Susceptibilidad por movimientos de masa (plano No. S21): Esta zonificación se obtiene cruzando la información que aportan la geología (plano No. S15), los usos actuales del suelo (plano No. S16), las pendientes, el grado de erosión (plano No. S18) y la precipitación (planos No. S19), aunque para esta clasificación en particular, la precipitación no se constituyó en un factor determinante. En la zona de ladera del municipio de Palmira las unidades de roca, los depósitos recientes y la cobertura vegetal, son los factores primordiales en el momento de clasificar la susceptibilidad por movimientos de masas.

En general, la zonificación final de susceptibilidad por movimientos de masa para el área rural del municipio de Palmira es la siguiente:

- a. Susceptibilidad Alta. Está marcada por la presencia de esquistos grafitosos muy deleznales en zonas con cobertura de pastos y bosques plantados. Se localiza al oriente del municipio en jurisdicción de los corregimientos de Ayacucho y Tenjo principalmente.
- b. Susceptibilidad Media-Alta. Corresponde a una gran franja situada en la parte central del municipio, en donde confluyen depósitos de vertiente, los esquistos de Bugalagrande y la Formación Amaime, en zonas de pendientes moderadas y altas, con una cobertura de pastos y cultivos sin sombrero principalmente. Esta clasificación está determinada en gran parte por la incipiente estabilidad que presentan los suelos residuales producto de la meteorización de los basaltos y diabasas de la formación Amaime.
- c. Susceptibilidad Media. Son áreas que sin importar demasiado la unidad litológica sobre la que se encuentren, poseen una buena cobertura vegetal. Se ubican al oriente y nororiente del municipio y adicionalmente distribuidos en algunos sectores de la parte central del mismo.
- d. Susceptibilidad Baja. Esta área se localiza al oriente del municipio, en la parte alta de la cordillera central, donde existen rocas del Complejo Cajamarca y algunas del Complejo Arquía, que tienen muy buena cobertura vegetal representada por los bosques naturales y la vegetación de páramo.
- e. Susceptibilidad Muy Baja. Corresponde a toda la zona plana del municipio de Palmira.

- 1.3.4.2 Vulnerabilidad (plano No. S22): Es la agrupación de elementos que pueden sufrir bajo la influencia de un evento peligroso, bien sean las edificaciones públicas y privadas, las vías, los diversos elementos que componen los servicios públicos y la misma gente (Ingeominas 1998, en MinAmbiente 1998).

Dentro de la cabecera urbana y algunos de los centros poblados de los corregimientos, se debe hacer especial énfasis en la alta vulnerabilidad que poseen los sistemas de acueducto, alcantarillado y de transmisión de energía. Al igual que para las amenazas sólo se hace un análisis cualitativo de la vulnerabilidad clasificándola de acuerdo a la importancia relativa del elemento expuesto en todo el municipio, así:

CUALIFICACIÓN DE LA VULNERABILIDAD EN EL MUNICIPIO			
ELEMENTO	GRADO DE VULNERABILIDAD (RELATIVA)		
	Alta	Media	Baja
Cabecera urbana	X		
Núcleos poblados	X		
Represa/"Bocatoma Ac.	X		
Aeropuerto	X		
Vías		X	
Ingenios, CIAT, ICA		X	
Zonas Francas		X	
Zona Industrial		X	
Cultivos, pastos, rastrojo			X
Bosques			X

1.3.4.3 Riesgo (plano No. S23): Significa el grado de pérdida debido a la ocurrencia de un fenómeno natural de una magnitud dada. Es la resultante de combinar la amenaza y la vulnerabilidad. Para el caso del municipio de Palmira, el riesgo contemplado, es una variable no cuantitativa, en la cual no se tuvieron en cuenta los costos de las pérdidas probables.

1.3.4.3.1 Riesgo sísmico: Las características de vulnerabilidad de los diversos elementos expuestos en el municipio, combinadas con la ubicación del mismo dentro de una zona de alta amenaza sísmica, lo catalogan dentro un alto riesgo ante la ocurrencia de movimientos telúricos. Ante tal situación el municipio debe prepararse analizando la vulnerabilidad de las edificaciones más importantes como el hospital, la alcaldía, el aeropuerto y los sistemas de acueducto, alcantarillado y energía, con el fin de identificar las posibles deficiencias estructurales y solucionarlas. Asimismo se debe tener preparado un completo plan de contingencia en el caso presentarse un sismo que afecte el municipio.

1.3.4.3.2 Riesgo por inundación y/o avenidas torrenciales: en la zona rural del Municipio, se presenta alto riesgo por inundación en el sector La Isla del corregimiento de Amaime, razón por la cual las viviendas allí asentadas y definidas previamente por la CVC deben ser reubicadas en otros sectores. Igualmente hay alto riesgo en el sector Calamar del Corregimiento de Boyacá, donde existen varias viviendas asentadas sobre el lecho de creciente del río Amaime.

El área demarcada a orillas del río Cauca, en jurisdicción del municipio de Palmira, se considera de riesgo mitigable, si y sólo si, se construye un dique a lo largo del río, con todas las especificaciones técnicas que la proteja de las inundaciones. Todas las construcciones que se encuentren a lo largo del trazado del dique y que obstruyan su construcción deberán ser reubicadas por razones técnicas. No obstante, el área que quede entre el dique y el río no podrá ser ocupada de ninguna manera.

En el caso de que no se construya el dique, se tendrá que realizar un estudio detallado que determine exactamente las edificaciones que se localicen dentro de las áreas sujetas a inundaciones del río Cauca.

En las demás zonas contempladas como es el caso de las orillas de los ríos Amaime (Corregimiento de Combia), Nima, Bolo (Sector Ranchogrande) y Aguacalara se considera que el riesgo es mitigable, a menos que estudios detallados posteriores indiquen lo contrario.

- 1.3.4.3.3 Riesgo por movimientos de masa: Debido a que este es un trabajo regional no es posible llegar hasta la identificación de las zonas al detalle, por lo que a continuación sólo se describen grandes áreas (Ver plano S21), agrupadas en diversas categorías. Sin embargo, esto no significa que estudios posteriores más detallados que se realicen para evaluar áreas de amenazas y riesgos, no puedan redelimitar dichas áreas y ajustar otras.
- Esta clasificación se obtiene cruzando las categorías de vulnerabilidad con las divisiones de la susceptibilidad por movimientos de masa, tal como se observa en la siguiente tabla:

Clasificación del Riesgo.			
	Vulnerabilidad Alta	Vulnerabilidad Media	Vulnerabilidad Baja
Susceptibilidad Alta	Riesgo Mitigable	Riesgo Mitigable	Riesgo Mitigable
Suscept. Media-Alta	Riesgo Mitigable	Riesgo Mitigable	Riesgo Mitigable
Susceptibilidad Media	Riesgo Mitigable	Riesgo Mitigable	Riesgo Bajo
Susceptibilidad Baja	Riesgo Mitigable	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo
Suscept. Muy Baja	Riesgo Muy Bajo	Riesgo Muy Bajo	Riesgo Muy Bajo

- a. Riesgo Alto. Se ubica en algunos sectores del Barrio 20 de Julio del corregimiento de Potrerillo y en algunas viviendas la cabecera del corregimiento de Tenjo localizadas al borde del talud que mira al río Nima.
- b. Riesgo Medio o Mitigable. Corresponde a una gran faja ubicada al centro-oriental del municipio. Estas zonas en caso de ser dedicadas al uso agropecuario deben tenerse en cuenta recomendaciones como son: Cultivar con sombra y en franjas paralelas a las curvas de nivel, drenar las aguas de viviendas, cultivos y vías adecuadamente, no dejar taludes empinados y sin cobertura vegetal y adelantar una ganadería intensiva y no extensiva. Algunos sectores específicos determinados como de riesgo mitigable por la C.V.C. y el Comité Local de Emergencias son:
 - Vereda El Chontaduro, Corregimiento de Ayacucho.
 - Los Remansos y El Encanto, Corregimiento de Combia.
 - Barro Negro, Corregimiento de Toche.

En el caso de los centros poblados deben emprenderse estudios que identifiquen de manera detallada los problemas y propongan las soluciones necesarias que mitiguen los riesgos.
- c. Riesgo Bajo. Corresponde a una gran zona localizada al oriente del municipio y otra muy pequeña al occidente de la cabecera del corregimiento de La Buitrera.
- d. Riesgo Muy Bajo. Se presenta en toda la zona plana del municipio, ya que la susceptibilidad por movimientos de masa es muy baja en este sitio.

1.3.5 Patrimonio Natural y Construido

Son bienes que se incluyen dentro del suelo de protección, con el fin de prevenir su alteración o cambio de uso, los elementos que se enumeran a continuación:

1.3.5.1 Los Monumentos Nacionales

- a. Estación del Ferrocarril Palmira. Carrera 30, Calles 27 a 30 costado oeste.
- b. Estación del Ferrocarril La Manuelita. Ingenio Manuelita
- c. Estación del Ferrocarril Guanabanal.
- d. Estación del Ferrocarril Caucaseco.
- e. Estación del Ferrocarril Río Claro, las cuales hacen parte del conjunto del orden nacional de las estaciones de pasajeros del ferrocarril en Colombia (M-00429). Resolución 014 16-VIII-1994
- f. Catedral de Nuestra Señora del Rosario del Palmar. Calle 30, Carrera 30 Esq. Resolución 022 25-IV-1995
- g. Casa de Hacienda La Rita. Ingenio Manuelita. Resolución No. 014 16-VIII-1994
- h. Universidad Nacional. Edificio de la Facultad de Agronomía (Decreto 1756 de noviembre 26 de 1996)

1.3.5.2 Bienes Inmuebles de Interés cultural

Casas de Hacienda:

- a. Hacienda Santa Bárbara, casa su arboleda y guadual sobre el río Palmira. Calle 31, Recta Palmira-Cali.
- b. Hacienda Belén, alamedas de acceso y arboleda. Calle 65 vía al oriente
- c. Hacienda La Estrella. Calle 30, Carrera 9 costado este.
- d. Hacienda Oriente. Vía a la Pampa.
- e. Antigua Casa Ingenio Papayal, su arboleda y las alamedas de acceso
- f. Hacienda San José. Vía Palmira - Pradera.
- g. Villa Gertrudis. Km 7 Vía Palmira - Buga.
- h. Conjunto Arquitectónico y alamedas de acceso al barrio La Manuela, Ingenio Manuelita.
- i. Hacienda Guadualito (La Torre)
- j. Hacienda La Argelia (La Torre)
- k. Hacienda Pasoancho (Rozo)
- l. Hacienda Casangal (Coronado)
- m. Hacienda La Magdalena (Palmaseca)
- n. Hacienda La Josepilla (Palmaseca)
- o. Hacienda San Marino (La Dolores)
- p. Hacienda El Guachal (Caucaseco)
- q. Hacienda Cantarrana (Caucaseco)
- r. Hacienda Mirriñaque (el Bolo)
- s. Hacienda Malagana (El Bolo)
- t. Hacienda Tumaco (Tablones)
- u. Hacienda Santa Rosa (La Pampa)
- v. Hacienda Aguaclara (Aguaclara)
- w. Hacienda San Antonio: conjunto arquitectónico casa y trapiche

Trapiches

- a. Trapiche hacienda El Guásimo.
- b. Trapiche hacienda El Líbano.
- c. Trapiche Villa Lucía.

Edificaciones Religiosas

- a. Iglesia de la Santísima Trinidad. Calle 30 Carrera 24 Esq.
- b. Iglesia de Nuestra Señora del Carmen. Carrera 27 Calle 31 Esq.
- c. Iglesia de los Padres Agustinos. Carrera 28 Calle 35
- d. Capilla del Colegio del Sagrado Corazón de Jesús, Hermanas Bethlemitas. Carrera 29 Calle 28
- e. Casa Cural de Fátima y arboledas.

Edificaciones Institucionales

- a. Antigua Alcaldía Municipal. Carrera 30, Calle 30 Esq.
- b. Antigua Casa de habitación del poeta Ricardo Nieto. Carrera 28, Calle 36 Esq.
- c. Colegio de Cárdenas Centro. Carrera 28, Calle 36 Esq.
- d. Colegio Champagnat. Carreras 27 y 28, Calles 25 y 26.
- e. Conjunto de Edificaciones del CIAT. Recta Cali – Palmira.
- f. Coliseo de Ferias Alvaro Domínguez Vallecilla.
- g. Batallón de Ingenieros Agustín Codazzi. Calles 30 y 3, Carreras 13 a 1.

Edificaciones Comerciales y de Servicio

- a. Plaza Central de Mercado. Calles 27 y 28, Carreras 25 y 26.
- b. Antiguo Teatro Rienzi. Calle 32, Carrera 27 Esq.
- c. Antiguo Teatro Materón hoy Teatro Bolívar. Carrera 29 No. 30 - 16.
- d. Teatro Palmeras. Calle 30 No. 24 – 56
- e. Cementerio Central. Carrera 33, Calles 21 y 22.
- f. Asilo de Ancianos de Palmira. Carrera 28, Calle 38 Esq.
- g. Hotel El Dorado. Carrera 29, Calle 29 Esquina.
- h. Antiguo Hotel Estación. Carrera 33ª entre calles 30 y 29
- i. Sede Social Club Campestre. Calle 42, Vía a Pradera.

Recintos Urbanos

- a. Parque Obrero. Calles 35 y 36, Carreras 25 y 26.
- b. Parque de Bolívar. Calles 30 y 31 Carreras 29 y 30.
- c. Plazuela frente a la Capilla del Colegio del sagrado corazón de Jesús. Carrera 29 calle 28
- d. Recinto conformado por la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen y edificaciones circundantes
- e. Recinto conformado por la Iglesia de la Santísima Trinidad y edificaciones circundantes
- f. Recinto conformado por la Iglesia de los padres Agustinos y edificaciones circundantes

Arboledas y vegetación notables

- a. Alameda Notable Avenida de las Palmas. (Acceso Oeste, calle 31)
- b. Alameda Notable Acceso de los Samanes y las Ceibas. (Acceso Norte, carrera 28)
- c. Alameda Notable Vía de los Samanes. (Acceso Este Calle 30)
- d. Arboleda Notable Bosque Municipal
- e. Arboleda Notable La Carbonera
- f. Arboleda Notable Universidad Nacional de Colombia.
- g. Arboleda Notable ICA
- h. Arboleda Notable del antiguo predio de la federación de Algodoneros
- i. Arboleda Notable Recta Palmira – Cali
- j. Vegetación Notable interior Manzana calles 30-31 carreras 13-14

Áreas de Exploración Arqueológica.

- a. Cantarrana
- b. Malagana – Ciat
- c. Malagana – Bolo
- d. Ciat (hallazgo reciente)
- e. Coronado
- f. Tablones

Patrimonio Científico

- a. CIAT
- b. ICA

1.4 Clasificación del Suelo (plano No. S27)

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

1.4.1 Suelo Rural:

El suelo rural constituye la mayor superficie de territorio del municipio. De la superficie total del municipio, estimada en 1.162 Km², corresponde al suelo rural el 96%. Se incluye como suelo rural los centros poblados menores.

1.4.2 Suelo Urbano (plano No. S29):

Acorde a la Ley 388 de 1997, el perímetro urbano debe coincidir con el perímetro de servicios. En consecuencia cualquier predio clasificado con esta categoría de suelo, debe poseer servicios públicos instalados. Puede incluir igualmente los asentamientos de carácter urbano de desarrollo incompleto.

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 construcción y/o urbanización vigentes.

Sólo se asignó esta clase de suelo a la cabecera municipal, al barrio El Paraíso que se encuentra separado del área construida de la cabecera.

Suelo urbano en la cabecera municipal 1.775,88 Ha.

1.4.3 Suelo de Expansión Urbana (plano No. S29)

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 cinco zonas así:

a. Area de Expansión Santa Barbara	46.48Ha
b. Area de Expansión San Pablo	37.88Ha
c. Area de Expansión Norte de Las Mercedes/Belén	59.84Ha
d. Area de Expansión Caimitos Norte	36.09Ha

Total suelo de expansión: 180.29 Ha

- 1.4.4 Consideraciones para la definición de perímetros urbano y de expansión urbana: (planos Nos. S30, S31, S32)
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 califica 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.
Se califican como suelo de expansión urbana
- d. 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

- e. 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 clasifican como suelo de expansión
- f. 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.

1.4.5 Resumen de Demanda y Oferta de suelo para la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.*

DEMANDA TOTAL DE SUELO URBANO	
	Area en Hectáreas
Vivienda de Interés Social- V.I.S	179
Vivienda diferente V.I.S	59
Zonas verdes	68
Dotacional	57
Comercio	10
Industria	10
TOTAL	383

OFERTA TOTAL DE SUELO	
Area Urbana Sin Urbanizar	366
Suelo de Expansión Urbana	209
TOTAL	575

OFERTA DE ÁREAS URBANAS SIN URBANIZAR	
Vivienda de Interés Social	160
Vivienda no V.I.S.	157
Dotacional y Otras	49
Subtotal	366

OFERTA SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA	
Vivienda de Interés Social	
a) Caimitos Norte	36
b) Norte de Las Mercedes / Belén	35
c) San Pablo	38
Subtotal V.I.S.	109
Vivienda no V.I.S	
a) La Italia	16
b) Norte de Las Mercedes / Belén	18
Subtotal vivienda no V.I.S	34
Dotacional y otros	
a) Santa Bárbara	46
b) La Italia	13
c) Norte de Las Mercedes / Belén	7
Subtotal dotacional y otros	66
TOTAL	209

DEMANDA Y OFERTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL V.I.S.	
Total Oferta V.I.S	269
Demanda	
Acumulado histórico de vivienda V.I.S.: Viviendas 6388 (80 viv/ ha.)	80
Crecimiento Vegetativo al 2010: Viviendas 7932 (80 viv/ ha.)	99
Total Demanda	179

DEMANDA Y OFERTA DE VIVIENDA NO V.I.S.	
Total Oferta no V.I.S	191
Demanda	
a) Demanda de suelos para zonas verdes: Se espera duplicar el indicador actual de 2.5 m ² / habitante a 5.0 m ² / habitante. Población para 1999: 271.681x2.5 m ² = 68 Ha.	68
b) Demanda de Vivienda no V.I.S: Acumulado histórico y crecimiento vegetativo 2832 viviendas y un supuesto de 48 viviendas / hectárea	59
Total Demanda	127

* Fuente: documento elaborado por la Gerencia de Planeación Municipal de Palmira, 25 de abril del 2000, según estadísticas propias.

1.4.6 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.

Asignación:

- a. Coronado
- b. Guayabal

1.4.7 Suelos de Protección (plano No. S28)

Criterios de asignación.

Se asigna sobre cualquier suelo (urbano, de expansión, suburbano o rural) y constituye el suelo más restrictivo. Se sustrae de cualquier desarrollo urbano o suburbano y apunta a su preservación. Acorde a la ley 388 hacen parte del suelo de protección:

- a. Las áreas de reserva para la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje.
- b. Las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- c. Las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o condiciones de insalubridad.

Las áreas donde se localicen actividades, infraestructuras y equipamientos básicos que garanticen las adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales, prestación de servicios públicos.

Suelo de Protección para la conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje: incluye todos los componentes de la Estructura Ecológica Principal.

Sistema de áreas protegidas municipales

- a. Areas Protegidas del orden nacional
 - Parque Nacional de las Hermosas. Resolución Ejecutiva n° 158 de 1977 INDERENA y Resolución No. 002 de 1998 de Mincultura
 - Reserva Forestal Nacional Central. Ley 2 de 1959.
- b. Areas protegidas del sistema orográfico:

HITOS GEOGRAFICOS		
a) Páramo del Medio/Motoas	r) Loma de la Andrada	ii) Filo el Nevado
b) Páramo de La Estrella	s) Loma Quita Perez	jj) Alto Bello
c) Loma La Fatiga	t) Loma El Socorro	kk) Alto De Quintero
d) Loma La Negra	u) Loma de Cantacalero	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 Miras	
q) Loma Palo solo	hh) Cuchilla las Cárdenas	

- c. Areas protegidas del sistema hidrográfico así:
 - Cien metros a la redonda de los nacimientos de agua.
 - Franjas de treinta metros de ancho paralelas a las líneas de marea máxima a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, zanjones y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos, lagunas, humedales, embalses y depósitos de agua.
 - Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Cauca: una franja de terreno de sección variable entre 60 y 100 metros, contados a partir del borde de la ronda de protección hidráulica del Río Cauca. (Decreto Extraordinario 1409 de 1985)
 - Areas protectoras del río Amaime y sus afluentes
 - Areas protectoras de los ríos Nima y Agua Clara y sus afluentes.
 - Areas protectoras de los ríos Bolo, Frayle y Desbaratado y sus afluentes.
 - Areas protectoras de las siguientes lagunas:

1. Laguna Negra	11. Laguna Santa Rita
2. Laguna La Florida	12. Laguna Del Pato
3. Lagunas Las Auras	13. Laguna La Sirena
4. Laguna Seca	14. Laguna López
5. Laguna Santa Teresa	15. Laguna Marmolejo
6. Laguna Las Colinas	16. Laguna Valle Bonito
7. Laguna Oca	17. Laguna La Ciega
8. Laguna Las Colonias	18. Laguna Los Nevados o Morales
9. Laguna Hoyo Frío	19. Pozo santa Cecilia
10 Laguna Campoalegre o Benavidez	

Reservas Municipales

- a. Reserva de Aguaclara
- b. Bosques nativos
- c. Bosques artificiales
- d. Relictos de bosques y guaduales en la zona plana y el piedemonte: (localizados en el Plano S7)
 1. Arboleda Pasoancho 1
 2. Arboleda Pasoancho 2
 3. Guadual Río Cauca
 4. Guadual Cucarachas
 5. Guadual La Recta
 6. Arboleda Caracolies de Caucaseco
 7. Guadual El Frayle
 8. Guaduales del Bolo
 9. Guadual Palmaseca
 10. Guadual Santa Bárbara
 11. Guadual El Amparo
 12. Guadual Avenida de Las Palmas
 13. Guadual Hinojosas
 14. Arboleda Pichindé
 15. Arboleda y Cañamenuda río Aguaclara
 16. Reserva Municipal Aguaclara
 17. Arboleda San José
 18. Guadual San José
 19. Guadual El Viringo
 20. Arboleda y Guadual Barrancas
 21. Vegetación notable ronda hidráulica Zanjón Chontaduro
 22. Vegetación notable ronda hidráulica Río Aguaclara
 23. Vegetación notable ronda hidráulica Quebrada La Honda
 24. Vegetación notable ronda hidráulica Quebrada El Agrado
 25. Arboleda y Guadual Barrancas
 26. Guadual y Cañamenuda Maracaibo
 27. Guadual La Julia 1
 28. Guadual La Julia 2
 29. Arboleda La Manuela
 30. Arboleda Manuelita
 31. Vegetación notable ronda hidráulica río Nima
 32. Vegetación notable ronda hidráulica Quebrada Gualí
 33. Arboleda de Mamey Los Martínez
 34. Arboleda Boyacá
 35. Guadual Los Ceibos

- 36. Arboleda Chontaduro/Tablones
- 37. Guadual Tumaco
- 38. Arboleda Tablones

Parques Urbanos:

- a. Parques existentes:
 - Bosque Municipal
 - Parque del Sur
 - Parque del Azúcar
 - Parque lineal del río Palmira
- b. Parques Urbanos proyectados
 - Parque de La Carbonera
 - Parque de Santa Bárbara
 - Parque Lineal del Zanjón Zamorano
 - Parque Lineal del Zanjón Mirriñao
 - Parque Lineal del Zanjón Romero
 - Parque Lineal del Zanjón La María
 - Parque Lineal de la Vía Férrea
 - Parque Lineal El Bosque / La Alpina
 - Parque de La Independencia

Suelo de Protección por localización de infraestructuras y equipamientos

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

Suelo de Protección por Amenaza.

Se ha realizado una zonificación general por amenazas y riesgos (planos No. S21, S24 y S25). Las zonas clasificadas de manera preliminar se incluyen en el suelo de protección, como medida de precaución, posteriormente se realizarán estudios para definir con precisión el riesgo mitigable y no mitigable tanto en las áreas rurales como en las urbanas. Estos estudios se harán prioritariamente en las zonas identificadas a continuación, y tanto los asentamientos humanos que allí se localicen como las familias localizadas en las áreas requeridas para la construcción de obras de mitigación de riesgo, de beneficio común entrarán en las prioridades de relocalización por parte de la Administración Municipal.

Para evitar la ocupación de los predios adquiridos en el programa de reubicación, es importante realizar su demarcación y señalización por parte de la Administración Municipal, y posteriormente entregarlos a las entidades encargadas del control y protección ambiental, para su manejo. Para los futuros desarrollos urbanísticos en zonas de amenaza alta y media por fenómenos de remoción en masa e inundación se deben establecer condicionamientos tales como estudios de suelos, análisis detallado de amenazas y riesgos para el futuro desarrollo, que incluya el diseño de las medidas de mitigación. Además, las entidades públicas y privadas encargadas de la prestación de los servicios públicos, que ejecuten obras de gran magnitud o

que desarrollen actividades industriales o de cualquier naturaleza que sean peligrosas o de alto riesgo, así como las que específicamente determine la Administración Municipal, deberán realizar análisis de riesgos, que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres en sus áreas de jurisdicción o de influencia.

La Administración Municipal adelantará las gestiones necesarias con el fin de obtener los recursos para la elaboración del estudio de microzonificación sísmica para la ciudad, y elaborará el Plan para la Prevención y Atención de Emergencias en los términos establecidos en la Ley correspondiente.

- a) Las áreas rurales que se encuentran en zonas sujetas a amenazas y riesgos se presentan a continuación

SUELO RURAL		
SECTOR	LOCALIZACION	TIPO DE AMENAZA
Corregimiento de Potrerillo	Barrio 20 de Julio	Deslizamientos
	La Quisquina	Avalancha
Corregimiento de Amaime	Barrio El Triunfo	Avalancha
	La isla	
Corregimiento Bolo Alisal	Rancho Grande	Inundación
Corregimiento Cauca Seco	Piles	Inundación
Corregimiento de Ayacucho	Vereda Chontaduro	Deslizamiento
	Vereda Arenillo	Avalancha
Corregimiento de Combia	Las Vegas	Avalancha
	Los Remansos	Deslizamientos
	El Encanto	Avalancha
Corregimiento de Toche	Barro Negro	Asentamientos y Deslizamientos(fallas geol.)
	Veranera	Deslizamiento
Corregimiento de Tienda Nueva	Puente	Concentración de materiales de arrastre del río
Corregimiento de Boyacá	Calamar	Avalancha

- b) Suelo Urbano.

De acuerdo con la información del Comité Local de Emergencias CLE La amenaza más común es la inundación por desbordamiento de cauces naturales. Para disminuirlo, el Plan de Ordenamiento considera prioritaria la terminación y ejecución en el corto plazo de las obras previstas en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

Las áreas urbanas que se encuentran sujetas a amenaza y riesgos, son las que se indican a continuación.

SUELO URBANO		
SECTOR	LOCALIZACION	TIPO DE AMENAZA
Río Palmira	La Orlidia y Los Cristales	Inundación
	Carrera 1 y Calle 41	Inundación y Desmoramiento de banca
	Barrio San Jorge	Inundación
	Bosque Municipal – Dique	Inundación y avalancha

SECTOR	LOCALIZACION	TIPO DE AMENAZA
	Parque del Amor carrera 18 - 21	Inundación
	Carrera 32	Inundación
	Urbanización Campestre	Inundación
Zanjón Zamorano	Monteclaro carrera 26	Inundación y derrumbes
	Quiebrapatas	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 Guaduales	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

Con el fin de mitigar las anteriores amenazas, en el Plan de Ordenamiento Territorial se toman las siguientes medidas:

1. Adecuación hidráulica de ríos y zanjones que incluye la construcción y/o mantenimiento de diques y otras soluciones tales como:
 - a) Optimización y construcción de tramos faltantes del dique del río Cauca
 - b) Optimización del dique del lago Bosque Municipal o implementación de otras medidas de regulación del caudal.
2. Construcción de obras de drenaje de aguas residuales y lluvias u otras soluciones identificadas en el Plan Maestro de alcantarillado para los sistemas: Río Palmira, Mirriñao y La María – Sesquicentenario.
3. Programas de inspección, mantenimiento y reposición del sistema de alcantarillado, prioritariamente el colector del río Palmira, principal arteria de drenaje de la ciudad.
4. Programas de inspección y mantenimiento de las obras de control de inundaciones.
5. Programas para despeje de rondas hidráulicas y otros sitios en riesgo y reubicación de asentamientos en especial en los zanjones Mirriñao, Zamorano y el río Palmira.
6. Programas de adecuación y conservación de rondas hidráulicas.
7. Crear redes de monitoreo hidrometeorológico y geotécnico para definir acciones de prevención y alertas tempranas.
8. Mejorar el conocimiento sobre la amenaza sísmica.
9. Diseñar e implementar un sistema de información de riesgos que permita la actualización permanente de estudios, tratamientos y gestión de los mismos.
10. Diseñar e implementar planes de emergencia de preparación para las inundaciones, monitoreo y alarma, medidas de post-inundación.

11. Programas de educación a la comunidad para la prevención y atención de emergencias.
12. Exigencia de planes de restauración geomorfológica que deben ser desarrollados simultáneamente a la explotación, para quienes desarrollen actividades de explotación minera.

Suelo de Protección para la conservación del patrimonio histórico, cultural, científico y arquitectónico. (planos Nos. S25-S26)

- a. Areas de exploración arqueológica
 - Cantarrana
 - Malagana – Ciat
 - Malagana – Bolo
 - Ciat
 - Coronado
 - Tablones
- b. Monumentos Nacionales (fuente Colcultura)
 - Parque Nacional Natural Las Hermosas (Resolución 002 de marzo 12 de 1998)
 - Estación del ferrocarril de Caucaseco (Decreto 746 de abril 24 de 1996)
 - Estación del ferrocarril de Palmira (Decreto 746 de abril 24 de 1996)
 - Estación del ferrocarril de La Manuelita (Decreto 746 de abril 24 de 1996)
 - Estación del Ferrocarril de Guanabanal (Decreto 746 de abril 24 de 1996)
 - Casa de La Hacienda La Rita (Decreto 763 de abril 25 de 1996)
 - Edificio de la Facultad de Agronomía (Decreto 1756 de noviembre 26 de 1996)
 - Catedral de Nuestra Señora del Rosario del Palmar (Decreto 1907 de noviembre 26 de 1996)

2. COMPONENTE RURAL

2.1 Contenido

El territorio rural se ha ordenado apuntando, fundamentalmente, a su conservación como ecosistema y al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, propendiendo por una relación armónica de la estructura urbano-rural dentro del marco general de la región.

Para lograrlo, se ha partido de:

1. La formulación de Políticas sobre uso y ocupación del suelo Rural y el Suelo Suburbano.
2. La definición de usos en el suelo rural y las condiciones generales para su asignación
3. La identificación de las áreas protegidas rurales identificadas en el territorio rural.
4. La definición (acorde con el Decreto 2811 de 1974), para la protección y manejo del suelo rural, de las siguientes Áreas de Actividad:
 - 1) Área de Actividad Agrícola Intensiva
 - 2) Área de Actividad Agropecuaria
 - 3) Área de Actividad Residencial Rural
 - 4) Áreas de Actividad de Manejo Especial:
 - a. Área de Actividad Agrícola de Manejo Especial Río Cauca
 - b. Área de Actividad Agrícola de Manejo Especial Centros Poblados y Equipamientos
 - c. Área de Actividad Agropecuaria de Manejo Especial
 - 5) Áreas de Actividad Especializada:
 - a. Área de Actividad Especializada para la Recreación y el Turismo
 - b. Área de Actividad Especializada Agroindustrial y Manufacturera
 - c. Área de Actividad Industrial Mixta
 - d. Área de Actividad Especializada de Minas y Canteras
 - e. Área de Actividad Especializada Aeroportuaria y de Zonas Francas
5. Se establecen unas directrices de ordenamiento para el Sistema de Asentamientos, partiendo de su clasificación en Centros Poblados Mayores, Centros Poblados Menores y Núcleos Especializados.

2.2 La Construcción del Territorio Rural Deseado (Planos Nos. S1, S2, S3, S4, S5, S6):

Se ha realizado partiendo de una alta valoración de los componentes de la Estructura Ecológica Principal (plano No. S7), destacando el Parque Nacional Natural de Las Hermosas y La Reserva Forestal Central, por ser de gran interés ecológico y por su rol preponderante tanto en su contexto e interacción local como regional y del análisis de variables ambientales, socioeconómicas, funcionales, espaciales, realizado en función de los siguientes territorios (Plano No. S3):

1. Páramo (3600 – 4200 m.s.n.m.)
2. Selva Húmeda de Niebla (2600 – 3600 m.s.n.m.)
(En estos dos territorios se encuentra localizado el Parque Nacional Natural de Las Hermosas, el Ministerio del Medio Ambiente, a través de la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales, regional suroccidente adelanta un Plan de Manejo que se anexa en este documento)
3. Ladera (1200 – 2600 m.s.n.m.)
4. Pie de Loma (1100 – 1200 m.s.n.m.)
5. Valle Geográfico (900 – 1100 m.s.n.m.)
6. Basin del Río Cauca (Río – 990m.s.n.m.)

En la parte más alta, se encuentran la zona de páramo, subpáramo y la selva húmeda de niebla, en la que se tienen cerca de treinta lagunas de origen glaciar, caracterizándose como un ecosistema sumamente frágil, muy vulnerable, constantemente amenazado por la

acción antrópica y cuya preservación integral debe garantizarse, pues es una reserva fundamental para el abastecimiento de agua de la población.

Los factores más agresivos con el ecosistema son la ocupación dispersa de colonos, las actividades indiscriminadas de caza y pesca, la deforestación y extinción de especies de flora y fauna por el desmonte asociado al manejo inadecuado de la ganadería extensiva, que genera contaminación, causa degradación, erosión y sedimentación, atentando contra el recurso hídrico especialmente en las microcuencas de El Encanto, Las Auras, Nápoles, Cucuana, Teatino, ríos Toche y Cabuyal, quebradas Los Chorros y Las Truchas.

Para la defensa y mitigación de impactos, es fundamental restringir la actividad antrópica en el páramo, recuperar los terrenos con pendientes superiores al 40% dedicándolos a la regeneración del bosque nativo y definir una franja de protección de 100 metros desde la línea de marea máxima alrededor de los nacimientos, y una franja de 30 metros paralela a todos los cuerpos de agua, y alrededor de lagos, lagunas y depósitos de agua, restringiendo la ganadería extensiva en el páramo para salvaguardar las lagunas glaciares fuentes de agua y dedicar el área de influencia de las mismas a la regeneración de flora y fauna nativa.

La accesibilidad a este territorio se realiza a través de caminos, algunos carentes de un adecuado manejo, generando graves impactos sobre los cuerpos hídricos, por el aporte de sedimentos que modifican su morfología. Se han planteado proyectos viales que podrían impactar el ecosistema por lo que es importante propender por un diseño que garantice la integridad del mismo y que respondan a los requerimientos ambientales de Minambiente.

En la ladera, comprendida entre los 1100 y 2600 m.s.n.m., se encuentra también un ecosistema frágil e igualmente amenazado por la práctica indiscriminada de actividades impactantes que generan un desequilibrio ecológico y degradación de los recursos suelo y agua, producido por la deforestación, el reemplazo de especies nativas por especies exóticas, ganadería extensiva, y por el asentamiento de poblaciones sin infraestructuras adecuadas para la potabilización del agua para consumo humano, ni manejo de efluentes que alteran la calidad biológica y física del agua en toda la cuenca alta de los ríos Amaime, Nima y Aguacalara.

Por lo anterior, es importante, realizar control al desmonte e implementar el manejo silvopastoril y la práctica de agroforestería, propendiendo además por la reproducción de especies hídrico protectoras en territorio de reserva y garantizar su subsistencia con la creación bancos de germoplasma, la protección de áreas relictuales y la creación de corredores biológicos mediante sucesión natural y reforestación dirigida. Se deben también alindar las áreas de reserva para su salvaguarda, y buscar el desarrollo de una estrategia de protección de fauna silvestre.

Las vías de penetración a esta zona en general, presentan deficiencias, por lo que se debe propender por la recuperación del sistema vial y su entorno, con especial énfasis en el diseño hidráulico del mismo: cunetas, obras de arte, conformación y cobertura de taludes. Es de vital importancia fomentar la producción agrícola de ladera y mejorar las condiciones de vida de la población campesina, mediante el desarrollo de proyectos tales como la complementación del Distrito de Riego Toche – La Veranera; la construcción de los Distritos de riego de Cabuyal, La Quisquina y El Mesón; el impulso a la creación de viveros y bancos de germoplasma de semillas por pisos térmicos; el mejoramiento de la cobertura y calidad de saneamiento básico, referido tanto a las condiciones de los acueductos rurales y la potabilización del agua para consumo humano, como la construcción y/o mejoramiento de alcantarillados y sistemas de tratamiento y disposición final de aguas servidas en todo el territorio rural. Es importante también, complementar los equipamientos mínimos de escala

local requeridos en salud, educación básica, deporte, recreación y disfrute del paisaje y los recursos escénicos.

En la zona de piedeloma, Se debe tener en cuenta que como filón económico para el sustento de numerosas familias, se debe privilegiar la explotación artesanal de materiales de arrastre en los tramos señalados por la autoridad ambiental, en los cauces de los ríos Amaime, Nima, Aguacalara.

En el caso de explotación mecanizada, se debe garantizar la recuperación y estabilidad geomorfológica de los suelos y su adecuación para otros usos en forma paralela a la explotación.

Es importante resaltar que todas las actividades productivas ligadas tanto a la minería como al desarrollo de usos pecuarios y al turismo deben condicionarse a la normatividad ambiental y sanitaria vigente y acoger las recomendaciones de manejo dictadas por la autoridad ambiental competente.

En la parte plana, se debe apuntar a lograr la estabilidad ambiental de las áreas circundantes a los asentamientos humanos, estableciendo una franja alrededor del perímetro de los centros poblados en la que se restrinjan la quema, la requema y el uso de herbicidas con calidad de madurantes, manejando preferiblemente cultivos de pancoger con el fin de controlar los impactos producidos por el cultivo de la caña de azúcar.

La definición de esta franja se hará acorde con el Convenio para una Producción Limpia con el Sector Azucarero, firmado 1996, según el cual se definen zonas de un kilómetro alrededor de la cabecera municipal, treinta metros alrededor de los centros poblados, 1.5 kilómetros alrededor del aeropuerto, con restricciones de horarios sobre el cono de aproximación al mismo, 80 metros al eje de las vías principales de conexión intermunicipal y bajo las líneas eléctricas de alta tensión. Se tendrá en cuenta el programa fijado en dicho Convenio para la eliminación gradual de quemas, según el cual, a partir del 1 de enero del año 2000 no se requemará en el 60% del área sembrada y se mapificarán, tal como se establece en el mismo, las zonas restringidas y las áreas de cosecha sin quema adicionales, delimitándolas en franjas consecutivas alrededor de la primera franja de doscientos (200) metros, las cuales incluyen las franjas de eliminación de quema y requema establecida según los plazos y porcentajes determinados.

En síntesis, en el Plan de Ordenamiento Territorial se adopta integralmente el Convenio para una producción más limpia y se establecen mecanismos para garantizar su aplicación y seguimiento. Igualmente, se adiciona en seis puntos, concertados en su totalidad con la comunidad Palmirana, el Consejo Territorial de Planeación, la UMMA, y la interventoría ambiental y parcialmente (los puntos 2, 3, y 4), con Asocaña, Procaña, y los ingenios Manuelita, Central Tumaco y Mayaguez. En las reuniones de concertación participaron como observadores funcionarios de la C.V.C. regional Palmira, la Contraloría y la Personería Municipal.

A continuación se transcribe el documento que adiciona el Convenio para la Producción más limpia de la caña de azúcar:

1. Establecer a partir del 1 de enero del 2001 un territorio inicial de mínimo 200 metros, de no quema de caña y de todo cultivo, alrededor de los perímetros poblados de todos y cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Palmira. Sobre esta base debe continuar el proceso de eliminación gradual den un porcentaje igual cada año hasta el año 2005, fecha a partir de la cual se eliminará totalmente esta práctica.
Si en razón a resultados de estudios económicos y técnicos para la totalidad del área cultivada de caña, se requiere modificar la gradualidad de eliminación de la no quema, ésta se podrá

hacer cada año, una sola vez, mediando la conformidad del Comité operativo que para estos efectos se conformará.

2. 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.
3. Establecer a partir del 1 de enero del 2001, un territorio de 200 metros de no aplicación aérea, alrededor de los perímetros poblados de todos y cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Palmira, de madurantes y herbicidas utilizados como tal.
4. Asocaña, 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. El Comité Operativo Local, será coordinado por la Gerencia de Planeación Municipal y contará con el apoyo de la autoridad ambiental municipal UMMA, y estará integrado por un representante de las siguientes entidades:
 - Asociación de Cultivadores de Caña de Azúcar de Colombia (ASOCAÑA)
 - Asociación de Productores de Caña (PROCAÑA)
 - Consejo Territorial de Planeación.
 - Consejo Municipal de Desarrollo Rural.

6. Transporte de caña de Azúcar desde los patios de cosecha hasta las mesas alimentadoras de los Ingenios. Carga, Descarga y Retorno al Patio de Cosecha:

Los ingenios azucareros que corten caña de azúcar por medio manual o mecanizado en el Municipio de Palmira, adoptarán medidas de mitigación ambiental orientadas a mitigar el fuerte impacto producido por trenes cañeros, góndolas o tractomulas, sobre las vías internas destapadas del municipio de Palmira: hundimientos, vías intransitables por huellas profundas, fuga de material inerte, pérdida de compactación, erosión de bancas. Lo harán especialmente en los callejones que comunican los corregimientos y veredas por los cuales se desplaza la comunidad a pie o en bicicleta y transitan los niños para asistir a la escuela o el colegio. Dentro de los perímetros poblados y en los tramos adyacentes a los patios de cosecha donde se producen los daños que inhabilitan las vías.

Adelantarán acciones de recuperación inmediatamente después de pasada la cosecha, de común acuerdo con la Gerencia de Obras Públicas. El material utilizado para recuperar y construir la rasante de las calzadas será aportado por los Ingenios y la reconstrucción vial sería aprobada y supervisada por la Gerencia de Obras Públicas y/o la entidad pública o privada encargada del mantenimiento vial.

Las Gerencias de Obras Públicas y Planeación Municipal establecerán la responsabilidad de las instituciones Nacionales, Regionales o locales en el plano vial del POT.

Las comunidades afectadas solicitarán la recuperación de tramos viales específicos, cuyo deterioro se ocasione por las acciones del transporte de caña. Incluye reparación de los puentes vehiculares y/o peatonales, obras de infraestructura que sufran daño parcial, demolición o destrucción por acción del transporte pesado.

Los Ingenios adoptarán medidas de prevención de accidentes de tránsito dentro de los perímetros poblados tales como ampliar tramos críticos de vías internas muy estrechas en los corregimientos y veredas a fin de evitar accidentes fatales, heridos, contusos, etc.

Soporta esta propuesta que adiciona el Convenio para la Producción más Limpia, dos documentos que hacen parte del material compilado en la Síntesis del Diagnóstico del Componente Ambiental (D.T.S. parte II) y en el Proceso de Participación Ciudadana (D.T.S. Anexo No.1)

- a) “Propuesta Municipio de Palmira, Consejo Territorial de Planeación, Comunidad, Miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Rural –C.M.D.R.-, sobre mitigación de impactos ambientales en beneficio de las comunidades rurales” elaborado por la consultoría ambiental y la interventoría ambiental del POT” que consta de seis folios.
- b) Documento elaborado por el Ingeniero Oscar Rivera Luna , asesor ecológico del Municipio, de fecha 14 de junio del 2000, que consta de cuatro folios.

Teniendo en cuenta la alta calidad agrológica dominante en el territorio plano, se debe impulsar el montaje de proyectos especiales de sustitución de cultivos, estimulando la utilización de tecnologías de producción limpias, para buscar la seguridad alimentaria, fomentando y realizando el mejoramiento de las áreas agrícolas en las que predomina el minifundio, mediante la ejecución de proyectos como el Distrito de Riego de Rozo en diferentes corregimientos.

El río Cauca y su área de influencia se han considerado como una zona de gran valor e interés ambiental, por lo cual se debe considerar una forma de manejo que busque su protección y su preservación, mediante la restricción del uso de agroquímicos y de otras prácticas de cosecha que sean impactantes para la calidad medioambiental, la implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas, la restauración y preservación de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua, y la inhibición absoluta para el asentamiento de nuevas áreas residenciales o industriales, propendiendo además por buscar la recuperación de zonas donde existan situaciones de hecho de gran magnitud, de tal manera que se mitiguen los impactos ocasionados por las mismas.

2.3 Políticas sobre uso y ocupación del suelo rural y del suelo suburbano

Con el fin de lograr un manejo integral y sostenible de los procesos ecológicos y socioeconómicos del territorio, mejorar las condiciones de vida de las comunidades rurales y en particular para prevenir o mitigar los probables impactos derivados del uso y ocupación del suelo rural, se establecen las políticas y acciones de mediano y corto plazo que se determinan en los artículos siguientes, en relación con el medio ambiente, los recursos naturales, los usos del suelo y los asentamientos humanos, las cuales se enmarcan dentro del Plan de Gestión Ambiental para el Valle del Cauca 1.998 – 2002, adoptado por la C. V. C. mediante Acuerdo CD 05 de 1.997.

- 1) Políticas y acciones de mediano y corto plazo para la ocupación del territorio rural.
- 2) Políticas y acciones sobre medioambiente y recursos naturales
- 3) Políticas de mediano y corto plazo para la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agrícola y pecuaria, forestal y minera.
- 4) Políticas sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos.

2.4 Los usos del suelo en el suelo rural

En la asignación de usos del suelo se busca definir un conjunto de actividades que permitan el cumplimiento de las políticas formuladas para la protección, recuperación, aprovechamiento y manejo del suelo rural.

2.4.1 Usos del suelo e infraestructura asociada: Para efectos de la asignación de usos del suelo se realizan las siguientes definiciones:

- 1. **Recreación Activa:** es el conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. La recreación activa implica equipamientos tales como: albergues, estadios, coliseos, canchas y en general la infraestructura requerida para

la práctica de deportes y parqueaderos asociados, instalaciones administrativas y de seguridad.

2. **Recreación Pasiva:** es el conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento, el disfrute escénico y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales no se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. Senderos, miradores y el mobiliario propio de las actividades contemplativas; parqueaderos asociados.
3. **Ecoturismo:** es el turismo centrado en el disfrute escénico y la contemplación de los elementos naturales en los que se pueden requerir albergues asociados a actividades ecoturísticas y a zonas de campismo.
4. **Uso Agrícola:** se refiere al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales. Se encuentran cultivos, huertas, infraestructura de riego, composteras, viveros, bodegas y silos para almacenamiento.
5. **Uso Pecuario:** se refiere a la cría y aprovechamiento de especies animales domésticas. La infraestructura asociada a éste, pasturas, cultivos de forraje, viveros, infraestructura de riego; porquerizas, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, corrales, apiarios, piscicultura, cunicultura; bodegas para insumos y productos pecuarios.
6. **Uso Agroforestal:** es el establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos o actividades pecuarias. Se asocian con este uso, cultivos transitorios o pasturas combinados con cultivos forestales; viveros; infraestructura de riego; instalaciones para almacenaje de productos e insumos agrícolas, pecuarios y forestales.
7. **Uso Forestal Protector:** es el establecimiento de plantaciones para la protección o recuperación de los recursos naturales renovables, de las cuales se puede hacer aprovechamiento indirecto (el de productos no maderables), éstos son, viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalizaciones; Instalaciones para el aprovechamiento de productos forestales no maderables.
8. **Uso Forestal Protector - Productor:** Establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo o indirecto (productos maderables o no maderables del bosque) condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector: viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalizaciones; Instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.
9. **Uso Forestal Productor:** Establecimiento de plantaciones forestales para el aprovechamiento directo o indirecto (productos maderables o no maderables del bosque): viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales industriales. Instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales; parqueaderos asociados.
10. **Uso Agroindustrial:** Actividad transformadora que incorpora productos agropecuarios como principales materias primas: instalaciones de tipo industrial para la transformación primaria de productos agrícolas (Ingenios y otras refinerías). Instalaciones para la producción agropecuaria industrializada (galpones avícolas, porquerizas, establos industriales) o agropecuarios locales; instalaciones de tipo administrativo asociadas; parqueaderos asociados. En el caso de los Ingenios existentes se asocia la vivienda de los trabajadores.
11. **Uso Industrial Manufacturero:** Actividad transformadora que incorpora otras materias primas principales distintas a productos agropecuarios: instalaciones de tipo administrativo, para almacenamiento, procesamiento y transformación; parqueaderos asociados.

12. Logística Industrial: servicios de clasificación y empaque de productos: Instalaciones administrativas, almacenamiento, pabellones de clasificación, y empaque, parqueaderos asociados.
13. Uso Industrial Minero: Aprovechamiento directo a gran escala de los recursos minerales arcillas u otros materiales para la industria de la construcción y transformación primaria de los mismos: Canteras, tolvas, hornos para derivados minerales, molinos de piedra. Instalaciones de tipo administrativo asociadas a la explotación minera. Viveros y demás obras e instalaciones asociadas a procesos de recuperación morfológica y ambiental; parqueaderos asociados.
14. Uso Minero Artesanal: Aprovechamiento directo artesanal de los recursos minerales arcillas o arenas para la industria de la construcción y transformación primaria de los mismos. Se utilizan, hornos y galpones para secado y almacenamiento. Se asocian a este uso viveros y demás obras e instalaciones asociadas a procesos de recuperación morfológica y ambiental.
15. Centros de Investigación: prestación de servicios de investigación asociada a la producción, se realiza en Centros de investigación ambiental, agrícola, pecuaria o agropecuaria.
16. Uso comercial de pequeña escala: es el mercadeo de alimentos y otros productos al pormenor, asociado o no a la vivienda. Se da en tienda o tienda y vivienda de baja densidad, asociada, pequeños comercios y sus bodegas para mercancías y servicios complementarios.
17. Uso comercial de gran escala: se refiere al mercadeo de productos manufacturados diversos al por mayor, se realiza en bodegas, almacenes y requieren parqueaderos cubiertos o al descubierto.
18. Servicios de alimentación: se realiza la venta de alimentos preparados para consumo, en restaurantes, cafeterías, panaderías, parqueaderos asociados.
19. Expendio de Licores: se comercializan bebidas alcohólicas al por menor en discoteca, bar, taberna y requieren parqueaderos asociados.
20. Servicios Hoteleros: prestación de servicios de alojamiento: hoteles, moteles, hostales, zonas de campismo, requieren parqueaderos asociados.
21. Servicios al Automóvil: prestación de servicios de mantenimiento y venta de combustibles, lubricantes y repuestos para los vehículos automotores. Se realiza en talleres, estaciones de servicio, lubritecas, montallantas, almacenes de repuestos automotrices; requieren parqueaderos asociados.
22. Administración Pública: se desarrollan funciones administrativas del Estado en general. Se asocian a este uso las instalaciones requeridas por la administración pública del orden nacional, regional, municipal; oficinas notariales y de registro; oficinas gremiales; centros comunitarios; instalaciones para la coordinación de la asistencia técnica agropecuaria y ambiental; centros de prestación de servicios públicos y demás.
23. Equipamientos Colectivos para Seguridad: se realiza la prestación de servicios para la prevención de riesgos asociados a amenazas naturales, tecnológicas o a la criminalidad, en estaciones y puestos de policía; estaciones de bomberos; puestos de la Defensa Civil; instalaciones para el control de incendios forestales; puestos de vigilancia de amenazas naturales; parqueaderos asociados.
24. Equipamientos Colectivos para culto: se desarrolla la prestación de servicios asociados a las prácticas religiosas en templos, capillas, adoratorios, instalaciones administrativas asociadas.
25. Equipamientos colectivos para educación: prestación de servicios de educación formal o no formal, en escuelas, colegios, universidades, centros de capacitación ambiental o agropecuaria; teatros, auditorios, centros culturales; instalaciones administrativas y recreativas asociadas; tienen parqueaderos asociados.
26. Equipamientos colectivos para la salud asistencial: se prestan servicios de servicios médicos y paramédicos. Puestos y centros de salud, hospitales; centros de atención

paramédica; laboratorios clínicos, centros médicos y consultorios privados; guarderías, ancianatos y centros de rehabilitación de discapacitados; instalaciones administrativas asociadas, parqueaderos asociados.

27. Equipamientos Colectivos para el abastecimiento: se realiza el acopio y mercadeo de productos agropecuarios. Las infraestructuras asociadas a este uso son los centros de acopio, áreas de carga y descarga, plazas y puestos de mercado; parqueaderos asociados; instalaciones para el manejo de residuos orgánicos producidos por el acopio y mercadeo agropecuario.
28. Uso Dotacional de Gran Escala: se realiza la prestación de servicios institucionales y equipamientos de orden administrativo, seguridad y otros, planteados para cubrir demandas de ámbito municipal o regional. Estos usos siempre se deben condicionar a los resultados de los estudios de impacto y los planes de manejo, para los impactos que generen en la zona. Las infraestructuras asociadas a estos usos son los Cantones militares, cárceles especiales, centrales de investigación, equipamientos como mataderos, cementerios, centros de acopio.
29. Vivienda tipo 1: unidad habitacional asociada a usos agrícolas, pecuarios o forestales, autosuficientes en servicios: vivienda del productor agropecuario, vivienda del empleado, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinaria, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales y demás infraestructura asociada.
30. Vivienda tipo 2: es la vivienda tipo granja, las pequeñas fincas productivas o recreativas. Se trata de una unidad habitacional autosuficiente en servicios y con zonas verdes o cultivos superiores, es recomendable determinar como área desarrollable sólo el 30% del área útil del predio: vivienda del propietario, vivienda del empleado, jardines, e infraestructura asociada a usos productivos agrícolas o pecuarios.
31. Vivienda tipo 3: se refiere a la vivienda en parcelaciones, a la agrupación múltiple de unidades habitacionales en edificaciones aisladas o no con servicios y zonas verdes y otros servicios complementarios comunes en un solo globo de terreno: vivienda del propietario, vivienda del empleado, jardines, parqueos y otras construcciones complementarias. Es recomendable que para las parcelaciones localizadas en zona de ladera se obligue efectuar reforestación obligatoria.
32. Vivienda tipo 4: es la vivienda concentrada, es decir, las unidades habitacionales en predio individual conectada al sistema general de servicios públicos, localizada en los núcleos poblados del sistema de asentamientos: vivienda y vivienda asociada a comercio de pequeña escala o productiva artesanal. Cuando el uso productivo corresponda al minero artesanal se considera como uso condicionado.
Para la asignación de usos al suelo rural, se deben garantizar las condiciones requeridas para albergar el uso permitido y mitigar los impactos negativos de carácter ambiental, social y funcional.
De esta manera, se definen tres tipos de uso: uso principal es el señalado como predominante que determina el carácter de la zona. Uso compatible, es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal y Uso condicionado, aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad está supeditado al cumplimiento de requisitos especiales. En cada área de actividad todos aquellos usos que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados deben ser considerados como prohibidos.

2.5 Zonificación por áreas de actividad en el Suelo Rural. (plano No. S33)

Para la protección y manejo del suelo rural, se realiza la asignación de usos, dividiendo el territorio rural en Areas de Actividad, se establece un régimen de usos y unas condiciones de manejo acordes con las características particulares de cada una:

1. Area de Actividad Agrícola Intensiva: son 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.

2. Area de Actividad Agropecuaria: son las áreas de alta o mediana capacidad agrológica que tradicionalmente se han destinado a usos agrícolas de pancoger y producción pecuaria de distintas escalas.
3. Area de Actividad Residencial Rural: las que se localizan al interior del perímetro definido para cada uno de los centros poblados mayores y menores
4. Areas de Actividad de Manejo Especial: las 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. Según sea el caso, se dividen en:
 - a. Area de Actividad Agrícola de Manejo Especial Río Cauca: es una 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 la quebrada El Guachal.
 - b. Area de Actividad Agrícola de Manejo Especial Centros Poblados y Equipamientos: son las franjas de ancho y forma variables que rodean la cabecera Municipal, el sistema vial, las redes principales de distribución de energía, el Aeropuerto Internacional y los centros poblados y núcleos especializados que conforman el sistema de asentamientos del área rural, establecidas en el Convenio para la Producción Limpia suscrito con el sector azucarero.
 - c. 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
5. Areas de Actividad Especializada:

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

 - a. Area de Actividad Especializada para la Recreación y el Turismo son las áreas naturales, seminaturales o construidas que cuentan con atractivos naturales, históricos culturales o que por su localización son aptas para la recreación y que permiten su utilización por grupos considerables de visitantes en sectores especialmente destinados para ello.
 - b. Area de Actividad Especializada Agroindustrial y Manufacturera: son las áreas ocupadas por los Ingenios y otros establecimientos industriales actualmente en funcionamiento o puedan ser reutilizadas para usos similares
 - c. Area de Actividad Industrial Mixta: es aquella que presenta el uso industrial mezclado con otros usos comerciales y de servicios.
 - d. Area de Actividad Especializada de Minas y Canteras: son las destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas a tajo abierto o cielo abierto y dragado. La explotación de estas áreas debe sujetarse a las correspondientes licencias expedidas por autoridad competente, y se debe garantizar el desarrollo de un plan de recuperación morfológica para asegurar la recuperación y estabilidad geomorfológica de los suelos, y su adecuación para otros usos al finalizar la explotación. Por fuera de la zona demarcada no se debe permitir la apertura de nuevos frentes de explotación, excepto las explotaciones mineras legales localizadas fuera de esta área, durante el término que reste del período de sus respectivas licencias, cumpliendo con todos los requerimientos que en materia de manejo ambiental sea solicitada por la Autoridad Ambiental competente. Las explotaciones mineras que carezcan de licencia y que estén localizadas por fuera del área señalada dispondrán de un plazo máximo de tres

años para clausurar sus labores, siempre y cuando presenten a consideración de la Autoridad ambiental competente, un plan de restauración o adecuación morfológica para ejecutarlo dentro del plazo fijado.

La extracción de materiales de cauces, corrientes o depósitos de agua por los particulares requiere permiso de la autoridad competente, de igual manera necesitan autorización las que realicen para obras públicas que ejecuten las entidades oficiales, de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del Código Nacional de recursos naturales

- e. Area de Actividad Especializada Aeroportuaria y de Zonas Francas: es el área actualmente ocupada por el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y las zonas Francas Manuel Carvajal Sinisterra y la del Pacífico

2.6 Directrices de Ordenamiento para el Sistema de Asentamientos: (planos Nos. S8, S9).

Para el ordenamiento de los asentamientos, se partió del análisis realizado en la fase de diagnóstico, que permitió establecer la conveniencia de reconocer algunos conjuntos conformados por la agrupación de varios centros poblados, en los que se identificaron además de una proximidad geográfica, una serie de características que los hacen de alguna manera interdependientes y que configuran unas áreas con un nivel de homogeneidad morfológica y funcional.

Se consideran directrices de ordenamiento a las previsiones necesarias para orientar la ocupación de los suelos en donde se localizan asentamientos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social, las cuales se establecen para cada uno de los asentamientos o conjuntos y núcleos especializados.

El espacio delimitado como Centro Poblado o Núcleo Especializado comprende el asentamiento actual más las áreas previstas para su crecimiento proyectado al corto y mediano plazo.

A continuación, se presenta un cuadro por cada asentamiento y por cada conjunto, que contiene una síntesis de infraestructuras y equipamientos y de la situación actual de la ocupación del territorio, y las directrices ambientales y de ordenamiento respectivas:

Directrices Medioambientales

1. Uso del suelo.
 - a) Consolidar uso del suelo forestal protector y frutales existente.
 - b) Alindar la zona de reserva “Bosque de Agua Clara”, relicto de 350 hectáreas localizado en el área hídrico protectora y valle del río Agua Clara y afluentes y establecer Plan de Manejo integral.
2. Equipamientos
Dotar las empresas avícolas y porcícolas de sistemas sencillos de tratamiento de efluentes y manejo de residuos.
3. Servicios públicos
 - a) Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento y disposición final de aguas servidas. Mitigación de impactos y recuperación del río Agua Clara.
4. Sistema vial
 - a) Dotar el sistema vial de obras de manejo hidráulico. Construir alcantarillas y cunetas. Conformar y recubrir los taludes. Protección vegetal y forestal del entorno del sistema vial.

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Amaime Barrios El Triunfo, Amaime) Plano No.S37	*Puesto de Salud *Centro de Salud *Unidad de rehabilitación oral comunitaria *1 escuela *1 colegio *Biblioteca *2 polideportivos	Pozo profundo de 82 m, con aporte acumulado de dos pozos de 66.5 l/s.	Existe una red de 4.5 Km que recoge todas las aguas residuales y las aguas lluvias de las calles pavimentadas. Estas aguas son dispuestas en el cauce del río Amaime sin tratamiento preliminar (200 l/s). Estas aguas son frescas de acuerdo con sus características físicas.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Localizado sobre la vía Palmira – El Cerrito, conurbado con este municipio en el corregimiento de El Placer, presenta dos zonas divididas por la Carretera Central. - El sector localizado sobre el costado derecho de la vía en sentido Norte-Sur, presenta una ocupación dispersa, eminentemente rural. - El sector localizado sobre el costado izquierdo, se ordena a partir de una retícula con carácter más urbano, por la densidad de su ocupación y el tipo de edificaciones. - Tiene un incipiente núcleo en el que se concentran actividades. - Presenta actividad comercial ligada al turismo de carretera. - La tendencia es hacia la ocupación extensiva sobre las vías - Coexistencia de actividades rurales y urbanas simultáneamente.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento entre la vía Panamericana y las rondas de protección de los ríos Nima y Amaime. b. Consolidar el asentamiento con carácter suburbano: controlar la subdivisión predial. c. Localización e inventario de población ubicada en zona de alto riesgo por deslizamiento del río Amaime, para programa de reubicación 2. Sistema Vial a. Direccionar el desarrollo dando continuidad a la estructura vial existente, desdoblándola sobre predios aledaños 3. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 4. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Ampliación de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. Mitigación de impactos y recuperación de los ríos Nima y Amaime. c. Protección de los pozos profundos para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Barrancas (Los Negros) Plano No. S39	*Puesto de salud *Inspección de policía *Iglesia *Escuela *Restaurante escolar *Polideportivo *3 Hogares infantiles ICBF *Centro de educación ambiental y tecnologías alternas de San Emigdio *Planta de tratamiento del acueducto de Palmira	Abastecido por la planta de tratamiento de Palmira	Inexistente. Las aguas residuales de labores de hogar se vierten en los patios generando zonas húmedas. Los desechos sólidos se depositan en pozos sépticos individuales. El sector central vierte a un canal comunitario que desagua a la vía produciendo incomodidades a la población. las aguas residuales de cría de porcinos se evacuan a campo abierto y no poseen tanques de oxidación	Recolección		Telecom
Situación Hoy: - Asentamiento organizado linealmente sobre una vía menor, con un tipo de ocupación dispersa.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento y apuntar a la consolidación de un núcleo 2. Sistema Vial a. Compactar el crecimiento sobre el anillo que forman sus vías, evitando la extensión por los ejes viales y posibilitar la configuración de una retícula 3. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 4. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección de la fuente de abastecimiento de agua, río Nima.						

Directrices Medioambientales:

1. Uso del suelo
 - a) Consolidar el uso agrícola sobre la base de tecnologías limpias que permitan conservar los suelos. Programas de control de erosión con base en planos de erosión de C.V.C. Labranza reducida. Siembra en curvas de nivel. Eliminación de quemas agrícolas. Control limpio de plagas y enfermedades.
 - b) Consolidar el uso del suelo en vegetación forestal nativa y frutales existentes.
 - c) Consolidar el uso del suelo arboreto. Bancos de germoplasma. Vivero de especies nativas San Emigdio para ruta ecológica.
 - d) Desarrollar programas de protección y conservación de los canales revestidos y abiertos mediante prácticas de control de erosión en el territorio circundante.
2. Servicios públicos
 - a) Consolidar el sistema de acueducto para abastecer a todos los usuarios en forma permanente. Protección microcuenca de la quebrada La Honda

CONJUNTO BOLO ALISAL, BOLO LA ITALIA, BOLO SAN ISIDRO (Plano No.S35)						
ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Bolo Alisal	*Iglesia *Inspección *Caseta comunal *Escuela *Planta tratamiento agua	Pozo profundo 64m. capacidad 34.7 Lt/s.	Inexistente. Desechos sólidos en pozo séptico individual. Las aguas de lavado se derraman a patios traseros de las viviendas y vierten sus aguas al río Bolo.	Recolección	SI	NO
Bolo La Italia	*Puesto de Salud *Escuela *Polideportivo *Sede Acuasalud	Acueducto veredal con pozo profundo de 52 m y 18.9 lt/s. el sistema tiene oxidación de bandeja y cloración manual.	Inexistente. Las aguas servidas de labores de hogar se eliminan en los patios formando zonas húmedas. Los residuos sólidos van a pozo séptico individual. El sector de Zumbáculo vierte las aguas al zanjón del mismo nombre. En casos puntuales y en poca cantidad, se vierten a la acequia Timbique.	Recolección	SI	NO
Bolo San Isidro	*Puesto de Salud *Inspección de Policía *Colegio *Escuela *Caseta comunal *Iglesia Católica *Convento/Casa cural *Iglesia Pentecostal	Pozo de 62 m capacidad de 34.2 lt/s.	Sistema de alcantarillado de 4.2 Km. El sector de la carretera vierte las aguas residuales directamente al río Bolo. Los demás sectores eliminan las aguas a campo abierto o por canales rudimentarios a canales de riego. Residuos sólidos y aguas de cocina a pozo séptico individual	Recolección	SI	Telecom

Situación Hoy:

- Es un conjunto de asentamientos en los que prevalece una organización lineal sobre vías menores, con una ocupación extensiva sobre las mismas.
- El Bolo San Isidro presenta un mayor nivel de consolidación.
- Predomina el tipo de ocupación dispersa y la prevalencia de una estructura de propiedad minifundista.
- Es una zona con gran vocación agropecuaria de gran peso en la estructura general del municipio.

Directrices de Ordenamiento.

1. Ocupación
 - a. Consolidar el conjunto con carácter suburbano: granjas, casaquintas, pequeñas parcelas, restaurantes campestres – Control a la subdivisión predial –
2. Sistema Vial
 - a. Garantizar la preservación de la conexión vial existente entre el Bolo la Italia, Bolo San Isidro, Bolo Alisal.
3. Equipamientos
 - a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos.
4. Servicios Públicos

Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos:

 - a. Ampliación de la red de alcantarillado.
 - b. Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento y disposición final de aguas servidas, para mitigación de impactos y recuperación del río Bolo, zanjón Zumbáculo y la acequia Timbique
 - c. Protección de los pozos profundos para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.

Directrices Medioambientales

1. Uso del suelo
 - a) Consolidar el uso del suelo forestal, especies nativas y forestal existente. Conservar y consolidar el uso de actividad forestal frutícola y paisajística tradicional entreverada en el territorio.
2. Sistema vial
 - a) Bolo La Italia, S. Isidro, Alisal. Garantizar integridad de pequeños predios en el trazado de la malla vial.
4. Servicios públicos
 - a) Potabilización completa del agua cruda.
 - b) Establecer territorio para disposición final de residuos sólidos. Selección de la fracción orgánica.
 - d) Consolidar en el territorio núcleos forestales frutales paisajísticos.
 - c) Establecer en el territorio el uso de recreación pasiva y deporte.
5. Clasificación del suelo y áreas de actividad.
 - a) Area de actividad forestal frutícola y paisajística tradicional entreverada en el territorio, la cual se debe conservar.
 - b) Area preservación del río Bolo en el remate de la vía de penetración Palmira Bolo La Italia al llegar al río. Area 2 hectáreas.

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Boyacá (Calamar, Velez, Gualí, la estrella, El Rincón) Plano No.S37	*Puesto de Salud *Escuela *Inspección de policía. *Iglesia *Hogar infantil *Polideportivo	Acueducto regional que abastece también a los sectores de la Bolsa, La Cascada y El Jigual. La planta de tratamiento trata un caudal de 10 l/seg que procede de la bocatoma del canal principal de EPSA por el que transita el río Nima. En la planta de Tenjo se lleva a cabo un tratamiento complejo para consumo humano. La planta está ubicada a 3 km del caserío y la bocatoma a 1 km de la misma.	La zona urbana de Boyacá tiene sistema de alcantarillado de 3 km que recoge las aguas de gran parte de las casas, las cuales van a un acequia para luego utilizarlas en riego de caña. El alcantarillado está en mal estado por lo cual se presentan derrames en la carretera. Las aguas servidas de los sectores y veredas van a campo abierto por zanjias que desembocan en cañaduzales. Otros sectores aledaños al río Boyacá entregan sus aguas directamente al río, el cual desemboca en el río Nima. Muy poco agua se evacua, sólo se hace en forma puntual en algunas propiedades.	Recolección	SI	Telecom

Situación Hoy: - Organización mixta: un núcleo concentrado reticular y ocupación dispersa sobre ramificaciones viales. - Tendencia a la subdivisión predial.
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento y direccionar su crecimiento por desdoblamiento sobre la prolongación de la retícula existente. b. Consolidación del núcleo. 2. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 3. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Ampliación y mantenimiento de la red de Alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. Mitigación de impactos y recuperación del río Boyacá.
Directrices Medioambientales 1. Uso del suelo a) Consolidar uso forestal nativo y frutales Banco de Germoplasma Mamey y otras especies. b) Recuperación de guaduales en el territorio aledaño al río Nima para recuperación de cauce afectado por deterioro en la morfología fluvial. c) Establecer con exactitud los tramos destinados a la explotación artesanal de materiales de arrastre. d) Optimización del sistema de acueducto

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Calucé Plano No. S40	*Escuela *Inspección de policía *Polideportivo *Central hidroeléctrica Nima I y II. *Subestación eléctrica de EPSA	Se abastece de las quebradas Los Naranjos y Alto El Tigre. El sitio de toma consiste en tanque desarenador y tanque de almacenamiento con sus respectivas cámaras de control. Existe riesgo de destrucción por avenida torrencial. Otros medios de abastecimiento son los afluentes de las quebradas los Naranjos y la cañada Calucé.	Se utiliza un canal comunitario para verter las aguas de lavadero y cocina al río Nima, los desechos sólidos van a pozo séptico individual.	Recolección	SI	NO
Situación Hoy: - Ubicado sobre la vía paralela al río Nima que de Potrerillo conduce a Tenjo, presenta una ocupación extensiva dispersa sobre la vía y sus ramificaciones. - Se caracteriza por su rica vegetación y programas de protección de la cuenca del río Nima.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento, apuntar a inhibir el desdoblamiento sobre la vía paralela al río. 2. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 3. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. Mitigación de impactos y recuperación del río Nima. c. Protección de las fuentes de abastecimiento: cañada Caluce, quebradas Los Naranjos y Alto El Tigre						

Directrices Medioambientales:

1. Uso del suelo
 - a) Consolidar el uso del suelo forestal protector y frutales existentes.
 - b) Establecer con exactitud los tramos destinados a la explotación artesanal de materiales de arrastre.
 - c) Uso del suelo agrícola basado en tecnologías limpias y manejo adecuado del suelo para su conservación:
 - Labranza reducida
 - Siembra en curvas de nivel o atravesado
 - Uso de abonos orgánicos
 - Control racional de malezas
 - Biodiversidad en el territorio
 - Control de erosión basado en planos de C.V.C.
 - d) Uso del suelo avícola y otras especies menores. Tratamiento de residuos líquidos y sólidos previo a la disposición final.
2. Sistema vial
 - a) Adecuación hidráulica del sistema vial. Construcción de cunetas y alcantarillas. Adecuación y cobertura de taludes. Control de erosión en el sitio Alto del Tigre.
3. Riesgo
 - a) Evacuar viviendas localizadas en el lecho de creciente del río Nima.

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Caucaseco Plano No.S41	*Puesto de Salud *Escuela *Inspección *Polideportivo	Pozo profundo de 33m. y 15.8 lt/s.	Inexistente. Las aguas servidas se llevan por gravedad o por canales improvisados a sitios cercanos. Pozos sépticos: sus aguas no llegan a conductos de aguas importantes, desaparecen in situ. Los desechos sólidos son quemados o utilizados para relleno	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Ocupación lineal a lo largo de la vía. - El saneamiento se desarrolla sobre un paleocauce del río Cauca.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento 2. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 3. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección del pozo profundo para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m.						
Directrices Medioambientales: 1. Uso del suelo a) Territorio dique de protección. Efectuar obras de realce y adecuación para impedir inundaciones (filtraciones). Adecuar salida al río Cauca. b) Consolidar uso del suelo forestal protector relictos de caracolies, pízamos e higuerones. c) Delimitar territorio para protección humedales (El Berraco) y Las Córdoba. 2. Servicios públicos d) Tratamiento y potabilización completa del agua utilizada para consumo humano (pozo profundo).						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Combia	*Puesto de Salud *Escuela	Se abastece de nacimientos o desagües cercanos a la vivienda, la vivienda concentrada se abastece de la quebrada el Castillo, brazo del río Amaime y la Urbanización del riachuelo Culebrillas. Tiatino se abastece de la quebrada del mismo nombre y de otras cercanas. No se pudo determinar un sitio común en razón de la gran oferta hídrica.	Las aguas servidas se vierten al campo. En el centro poblado existe un pozo séptico comunitario, también existen pozos sépticos individuales.	NO	SI	NO
Situación Hoy; - Ocupación lineal dispersa sobre la vía. - Carácter exclusivamente rural.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Conservar su carácter netamente rural. 2. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección de los pozos profundos para abastecimiento de agua: quebradas Teatino, Las Auras, El Castillo, riachuelo Culebrillas.						
Directrices Medioambientales: a. Sistema de tratamiento y potabilización de agua para consumo. b. Construir la electrificación rural. c. Concertar con propietarios de grandes áreas ganaderas para establecer proyectos agropecuarios de seguridad alimentaria, lindero centros poblados.						

CONJUNTO LA BUITRERA - CHONTADURO - EL ARENILLO (Plano No. S36)						
ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
La Buitrera	*Puesto de salud *Inspección de Policía. *Iglesia y casa cural *Jardín infantil *IPS Coosmeda *Centro múltiple comunal. *Telecom *Cementerio *3 escuelas *Colegio *Empresa de acueducto *2 Polideportivos * varios hogares infantiles del ICBF	Acueducto veredal alimentado por el río Flores Amarillas. Contiene sistema de toma, tanque de sedimentación, prefiltros, filtros lentos en arena y de almacenamiento. La planta está ubicada en la vereda Arenillo. Sus aguas demuestran contaminación por coliformes. La vereda Arenillo se abastece de las aguas de la quebrada El Edén.	Inexistente. En la Buitrera las aguas residuales de un gran número de habitantes son llevadas a numerosos riachuelos con altos grados de contaminación por canales comunitarios o vertimientos directos de hogares e industrias avícolas. La eliminación de aguas se da en las quebradas candelillas y cocuyos. Hay presencia de malos olores por ambiente boscoso de los cauces y temperatura promedio de los lugares. Las evacuaciones de industrias avícolas se hace sin manejo alguno de las aguas servidas que tienen alto porcentaje de grasas que se oxidan fácilmente y originan malos olores en la vereda Ayacucho.	Recolección	SI	Telecom

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Chontaduro	*Escuela *Polideportivo *Hogar infantil del ICBF *Sede de la UMATA	Acueducto veredal se abastece de las quebradas El Silencio y El Oso, esta quebrada abastece la Urbanización y el sector de los Angeles. El sector del Mesón se abastece de la quebrada Chontaduro por un sistema de mangueras. Estas aguas son utilizadas para riego.	El sector de la Urbanización tiene un sistema de alcantarillado que consiste en un canal que corre dentro de la Urbanización y en le cual se evacuan todas las aguas residuales y posteriormente entregan al río Chontaduro afluente del río Aguaclara. Las aguas de otros sectores especialmente los de ladera utilizan el pozo séptico para los residuos orgánicos y las aguas servidas de labores de hogar se transportan a zanjas que se resumen en los campos de cultivo.	Recolección	SI	NO

Situación Hoy:

- El conjunto se caracteriza por una ocupación extensiva sobre vías que los comunican. La Buitrera y El Chontaduro, presentan una retícula incipiente.
- Coexisten actividades rurales y urbanas.
- Prevalece la estructura de propiedad minifundista y de vivienda de fin de semana.
- Se presenta una marcada tendencia a la subdivisión predial y a la conformación de macromanzanas, aumentando la densidad de ocupación.
- Su mayor vocación es hacia la actividad turística y de vivienda de fin de semana en parcelaciones.

Directrices de Ordenamiento

1. Ocupación
 - a. Apuntar a consolidar en La Buitrera el núcleo del asentamiento, a través de su compactación y localización de equipamientos
 - b. Consolidar el conjunto con carácter suburbano: granjas, casaquintas, pequeñas parcelas, restaurantes campestres – Control a la subdivisión predial –
2. Sistema Vial
 - a. mejoramiento vial en los sectores La Buitrera - Arenillo y Chontaduro - La Zapata.
3. Equipamientos
 - a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos
4. Servicios Públicos

Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos:

 - a. Ampliación de la red de alcantarillado.

Directrices Medioambientales:

- a) Area de actividad forestal frutícola y paisajística
- b) Area de actividad turismo, rutas ecológicas
- 1. Sistema vial
 - a) Mejoramiento vial en los sectores La Buitrera, Arenillo y Chontaduro – La Zapata.
 - b) Mejoramiento del sistema de manejo hidráulico vial taludes, cunetas y entorno.
- 2. Uso del suelo
 - a) Consolidar el uso forestal protector, relictos de especies nativas y frutales existentes.
Destinar el territorio para la construcción del distrito de riego en ladera de Chontaduro, sobre la base obligatoria de establecer un programa de recuperación y conservación de suelos:
 - Práctica de alelopatía y Marco Ambiental con diversidad de especies.
 - Protección de cabeceras y microcuencas que aportan caudal al sistema de riego.
 - Aislamiento de nacimientos, áreas erodadas y suelos afectados por ganadería extensiva.
 - Siembra en curvas de nivel
 - Control racional de malezas (no herbicidas de contacto)
 - Control biológico de plagas
 - b) Ecológico recreativo
- 3. Sistema vial
 - a) Establecer sistema de manejo hidráulico: cunetas, obras de arte, adecuación de taludes y entorno del sistema vial.
- 4. Servicios públicos
 - a) Optimizar el funcionamiento de la laguna de oxidación que recoge las aguas servidas de la urbanización campestre.
 - b) Eliminación gradual a la quebrada El Cocuyo. Tratamiento de residuos líquidos y sólidos producidos por avícolas previa a la disposición final.

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Guanabanal Plano No. S42	*Puesto de Salud *Colegio *Inspección *Polideportivo *Caseta comunal *Cancha múltiple *Hogares infantiles ICBF.	Abastecimiento de pozo profundo de 83m. y 50.5 l/s. tiene sistema de oxidación tipo bandejas y cloración manual	Sistema constituido por tanque de precipitación y oxidación. Las aguas resultantes van a lagunas de almacenamiento de aguas útiles para riego de caña. Las viviendas que no se han conectado al sistema de alcantarillado vierten sus aguas a pozos sépticos. Un sector usa un canal comunitario cuyas aguas son útiles en riego de caña. Los desechos sólidos humanos se depositan en pozo séptico. Existe un programa comunitario de salubridad al tratar que las aguas residuales se lleven a un pozo séptico mientras se termina el alcantarillado.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Organización mixta: presenta un incipiente núcleo reticular y una ocupación extensiva continua sobre las ramificaciones viales. - Presenta un acelerado proceso de urbanización por invasión, producto de la presión de Cali sobre el territorio de Palmira.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento, apuntar a su crecimiento por desdoblamiento sobre prolongación de la retícula existente. b. Consolidación del núcleo. 2. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 3. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Completar la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección del pozo profundo para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.						
Directrices Medioambientales: El municipio de Palmira adelantará los estudios y mecanismos de concertación orientado a establecer un territorio destinado al desarrollo de programas de producción agropecuaria para seguridad alimentaria y zonas de vida en el entorno del perímetro poblado						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Guayabal (callejón Las Palmas, Las Rodas, Muñoz) Plano No.S38	*Escuela *Colegio	Abastecido por el acueducto de Palmira	Sistema de 400m. de extensión que recoge las aguas servidas de la parte alta del corregimiento y se depositan en el zanjón denominado Loreto. Las aguas se mezclan en acequias y se usan para riego de caña y son eliminadas a campo abierto. Las residencias de la parte baja llevan sus aguas a una acequia comunitaria que va directamente al nacimiento del río Palmira. El sector de la Orlidia usa el mismo río para evacuar sus aguas	Recolección	SI	NO
Situación Hoy: - Explotación minera artesanal para la producción de ladrillo. - Coexistencia de actividades urbanas y rurales - Presenta dos sectores, claramente diferenciables; un sector conurbado con la cabecera municipal y que por su carácter eminentemente urbano se incorpora al perímetro de la cabecera y se le asigna un tratamiento de mejoramiento integral, y un sector en el que se presenta un tipo de ocupación típicamente suburbano.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Incorporación de La Orlidia al perímetro urbano y asignación de un tratamiento de mejoramiento integral. b. Consolidar el asentamiento con carácter suburbano: controlar la subdivisión predial. c. Localización e inventario de población ubicada en zona de alto riesgo para programa de reubicación concertado con la comunidad. 2. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Ampliación de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. Mitigación de impactos y recuperación de los ríos del zanjón Loreto y del río Palmira. c. Protección de los pozos profundos para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.						

Directrices Medioambientales:

a) Consolidar el uso del suelo Forestal Protector

1. Servicios Públicos

a) Construir la ampliación del acueducto mediante una conducción variante en tubería enterrada de 6", captada de la tubería madre de la planta de tratamiento de Barrancas. Construir la cancha de fútbol en lote existente.

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Juanchito (Plano No. S43)	*Puesto de Salud *Escuela *Inspección *cancha múltiple *Hogares infantiles ICBF	Tras un proceso legal, EMCALI debe garantizar la provisión de agua para el sector. Se realiza suministro por carrotanques en el barrio Pereira, por falta de presión, el agua sólo llega a la entrada del corregimiento a un nivel más bajo del nivel del piso y se almacena en tanques subterráneos. Se ha detectado presencia de cólera por falta de agua potable.	Red en todo el corregimiento. Las aguas acumuladas y servidas son vertidas al río Cauca directamente.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Presenta una organización mixta, con una retícula incipiente y ocupación de la zona de ronda de protección hidráulica del río Cauca - Proceso acelerado de subdivisión predial, por la presión de Cali sobre el territorio de Palmira. - Predio localizado en inmediaciones del asentamiento con licencia vigente, para desarrollar una primera etapa de urbanización con 1082 viviendas. Directrices de Ordenamiento: - Inhibir todo tipo de crecimiento del centro poblado. - Localización e inventario de población ubicada en zona de alto riesgo para programa de reasentamiento. - Definición de área de afectación para la construcción del dique.						

CONJUNTO ROZO-LA TORRE-LA ACEQUIA (Plano No. S34)						
ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Rozo (La Virginia, El Recreo, La Campana, La unión, La Reforma, Villa Lenis, La Marina, La Trocha, Pasoancho)	*Puesto de Salud *Centro de Salud *Parque central *Iglesia *Inspección *Galería *Bomberos *Escuela *Colegio *2 canchas múltiples *Cementerio *Hogares infantiles ICBF	Pozo profundo de 62 m y 62.5 l/s.	Aguas residuales vertidas al alcantarillado por sistema entamborado de 9.8 km. Las aguas negras (50 l/s) se vierten al río Cauca sin tratamiento previo. Las aguas residuales de Charco Verde, se vierten a los patios de cada casa o a canales improvisados que las llevan al lindero de la propiedad. Las aguas sanitarias van a pozo séptico individual	Recolección	SI	Telecom
La Torre (Callejones El Silencio, Vergara, La Petrona, Las Ramírez, Las Vivas, Los Córdoba)	*Puesto de Salud *Centro de Salud *Escuela *Inspección *Cancha *Hogar infantil ICBF	Pozo profundo de 65m. capacidad de bombeo 22.5 lt/s. existe bomba de 30 h.p.	Las aguas residuales domésticas son evacuadas por sistema de alcantarillado proveniente de Rozo y vertidas al río Cauca sin tratamiento preliminar. Los desechos sólidos humanos van a pozos sépticos, las aguas servidas de otras labores domésticas van al patio de cada vivienda.	Recolección	SI	Telecom

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
La Acequia	*Puesto de Salud *Inspección	Se abastecen de agua de pozo profundo de 72m. con capacidad de 19 lt/s. Existe sistema de purificación por bandeja y cloración manual.	En Construcción. Los sólidos sanitarios se eliminan en pozo séptico individual. Las aguas servidas de labores de hogar se vierten a los patios a través de zanjias que desembocan en una mayor capacidad y terminan en los cañaduzales que rodean el centro poblado.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Estructura mixta: en Rozo se localiza un núcleo reticular de mayor jerarquía entre los elementos del conjunto, en proceso de consolidación - Ocupación extensiva sobre ejes viales y ramificaciones menores. - Predominio de una estructura de propiedad minifundista con gran vocación agropecuaria. - Coexistencia de actividades urbanas y rurales. - Tendencia a un proceso de subdivisión predial acelerado, sobre una estructura de macromanzanas de baja densidad de ocupación. - La ubicación de proyectos de interés regional, como la malla vial nacional y el Distrito Agroalimentario de Riego consignado en el Plan de Desarrollo Nacional, generan expectativas de localización de nueva población y se refuerza su vocación hacia la actividad agropecuaria de minifundios.						

Directrices de Ordenamiento

1. Ocupación
 - a. Consolidar en Rozo el núcleo del asentamiento entorno al parque.
 - b. Consolidar el conjunto con carácter suburbano, controlando la subdivisión predial
 - c. Consolidar la Zona Occidental con carácter suburbano: granjas, casaquintas, pequeñas parcelas, restaurantes campestres – Control a la subdivisión –
2. Sistema Vial
 - a. Adoptar una trama de vías en un módulo aproximado entre 600m. y 1000m, utilizando los callejones existentes, garantizando su continuidad. Optimización de las conexiones entre los centros poblados y la cabecera municipal.
3. Equipamientos
 - a. Localizar de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos
4. Servicios Públicos
Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos:
 - a. Ampliación de la red de alcantarillado.
 - b. Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento y disposición final de aguas servidas
 - c. Protección de los pozos profundos para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.

Directrices Medioambientales:

1. Servicios públicos
 - a) Potabilización completa del agua destinada a consumo
 - b) Adecuación de la acequia del Departamento conductora de un aforo $Q = 150$ Lps. Asignados al corregimiento de Rozo.
 - c) Establecer territorio para disposición final de residuos sólidos y selección de la fracción orgánica.
2. Uso del suelo:
 - a) Considerar el uso forestal nativo y forestal existente.
3. Sistema vial. Realizar los trazados sin afectar la zona de minifundios de acuerdo a ruta planteada por el municipio de Palmira.

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
La Bolsa Plano No.S44	*2 Escuelas *Caseta comunal *Polideportivo	Se abastece del acueducto veredal alimentado por el riachuelo Guásimo y tiene pozo profundo de 70m.	Los desechos orgánicos van a pozo séptico y las aguas servidas se conducen a un canal comunitario que corre paralelo a la vía y entrega a canales de riego.			
Situación Hoy: - Se ordena a lo largo de la vía Palmira – Tiendanueva y ramificaciones menores. - Asentamiento rodeado por caña, con un tipo de ocupación dispersa.						
Directrices de Ordenamiento: 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento inhibiendo su extensión sobre la vía. 2. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 3. Servicios Públicos a. Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: b. Construcción de la red de alcantarillado. c. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. d. Protección de las fuentes para abastecimiento de agua: pozo profundo, no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente. Riachuelo El Guásimo.						

LA DOLORES (Plano No. S41)	
Situación Hoy:	
-	Es un asentamiento industrial con una estructura reticular de macromananzas.
-	Localizado sobre la ronda hídrico protectora del río Cauca.
Directrices de Ordenamiento:	
1. Ocupación	a. Consolidar el asentamiento con carácter exclusivamente industrial y desestimular la ocupación residencial.
2. Servicios Públicos	
a.	Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos:
b.	Construcción de la red de alcantarillado.
c.	Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento y disposición final de aguas servidas.
d.	Protección de las fuentes para abastecimiento de agua.
Directrices Medioambientales:	
1. Uso del suelo.	
a)	Las empresas instaladas en La Dolores, el municipio de Palmira y los propietarios de tierras realizarán el estudio técnico y construirán, realzarán el dique protector contra inundaciones del río Cauca.
b)	Consolidarán el uso del suelo forestal protector y zona de reserva de ley.
2. Servicios públicos.	
a)	Potabilizar el agua destinada a consumo humano
b)	Establecer un sistema de tratamiento y disposición final de efluentes industriales.
c)	Realizar el estudio sobre el vertimiento industriales y domésticos a los cauces de agua superficiales.

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
La Herradura Plano No. S45	*Puesto de Salud *Escuela *Polideportivo *Inspección *Hogar infantil ICBF.	Pozo profundo de 93 m y 54 l/s.	En zona urbana en una extensión de 0.3 Km tiene sistema de alcantarillado. Las aguas residuales domésticas se evacúan a un zanjón que se usa para riego de la caña en un corto trayecto. Los demás sectores vierten sus aguas a los patios de cada vivienda y los desechos sólidos a pozo séptico. Algunas viviendas evacúan a zanjones abiertos todos los desechos.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Organización lineal con ocupación dispersa sobre la vía y ramificaciones viales menores. - Presenta un núcleo incipiente. - Estructura de propiedad eminentemente latifundista alrededor del asentamiento lo que constriñe su crecimiento.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento existente y desestimular cualquier crecimiento por su cercanía con el Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón. 2. Sistema Vial a. Construcción de la variante Zona Franca – Palmira proyectada en la malla vial Nacional. 3. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 4. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Ampliación de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección del pozo profundo para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
La Pampa Plano No. S37	*Puesto de salud *Escuela *Inspección *Capilla *2 hogares infantiles ICBF	Se encuentra en desarrollo la construcción de un acueducto regional que abastecerá los sectores de La Pampa, Sincerín, Tiendanueva, con aguas del río Nima. Los tanques y la planta de tratamiento en Barrancas (a 8 Km).	Inexistente. Los vertimientos se hacen a un canal de riego que corre paralelo a la población, a cielo abierto.		Si	Telecom
Situación Hoy: - Ocupación longitudinal extensiva, típica de un proceso de invasión de vía, completamente rodeado por latifundios de caña, sin posibilidades de crecimiento. - Carente de infraestructuras básicas.						
Directrices de Ordenamiento: Se aplicará un Tratamiento de Mejoramiento Integral. - Ocupación - Compactar el asentamiento, definiendo un perímetro y apuntar a su crecimiento por desdoblamiento a ambos costados de la vía. - Sistema Vial - Incrementar la sección de la vía para permitir el tráfico en doble sentido. - Equipamientos - Referenciadas en planos, dos hectáreas de terreno que cederán la Sociedad Oriente S.A. y el Ingenio Manuelita S.A, contiguos por los costados norte y occidente, a la escuela Heliodoro Villegas para dotar con los equipamientos complementarios al uso educativo y el retorno vehicular. - Servicios Públicos Dotación de servicios públicos: - Construcción de la red de alcantarillado. - Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento y disposición final de aguas servidas. - Protección del pozo profundo para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.						
Directrices Medioambientales: - Crear una zona de vida de 5 hectáreas destinada a producción de hortalizas, especies menores, recreación pasiva y cancha de fútbol. - Sistema vial - Restablecer la conexión normal reconstruyendo el puente sobre el río Nima. - Equipamientos - Dotar el corregimiento de una cancha de fútbol - Mejoramiento de la calidad física y biológica, potabilización de agua para consumo.						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
La Quisquina Plano No. S40	*Puesto de salud *Caseta comunal *inspección *Escuela *Cancha *Hogar infantil ICBF	Se abastece de acueducto veredal que se alimenta de la quebrada del mismo nombre.	La Quisquina vierte sus aguas a la quebrada del mismo nombre. Para los desechos sanitarios usan pozo séptico.			Teléfono comunitario.
Situación Hoy: - Ocupación extensiva, dispersa sobre la vía principal y ramificaciones menores						
Directrices de Ordenamiento - Ocupación - Compactar el asentamiento. - Localización e inventario de población ubicada en zona de alto riesgo para programa de reubicación - Equipamientos - Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos - Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: - Construcción de la red de alcantarillado. - Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento y disposición final de aguas servidas. Mitigación de impactos y recuperación de la quebrada La Quisquina. - Protección de las fuentes de abastecimiento: quebradas La Quisquina, quebrada Los Robles, quebrada La Cristalina, quebrada Monserrate - Equipamientos: - Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos						
Directrices Medioambientales - Consolidar uso forestal protector, relictos de vegetación nativa, frutales existentes y cafetal con sombrío. - Control de erosión con base en plano de erosión de C.V.C. - Cumplir con las medidas de mitigación ambiental planteadas en el Plan de Mitigación del Distrito de Riego en Ladera de la Quisquina. Sistema vial. - Adecuar vía de ingreso al corregimiento en tramo que presenta tendencia al hundimiento sobre cauce de la quebrada La Quisquina. Adecuación del sistema vial. Obras hidráulicas, conformación y cobertura de taludes.						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Matapalo Plano No.S45	*Puesto de salud *Escuela *Inspección *Cancha *Hogar infantil ICBF	Pozo profundo de 72 mts y 52 l/s. Las viviendas lejanas se abastecen de acequias.	En una extensión de 0.2 Km existe sistema de alcantarillado que recoge aguas de 30 casas las cuales se acumulan en un tanque subterráneo de precipitación de sólidos. El resto de viviendas usa el pozo séptico para eliminación de sólidos orgánicos. Las aguas de lavado y cocina se vierten a campo abierto en los patios traseros.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Ocupación extensiva sobre eje vial. Presenta dos sectores: en el primero, la ocupación es continua y en el segundo es dispersa. - Se encuentra inmerso en grandes propiedades de caña que propician su extensión sobre ejes viales.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar cada una de las dos zonas del asentamiento. 2. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 4. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección de los pozos profundos para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Obando Plano No. S45	*Escuela *Inspección *caseta Comunal *Cancha *Hogar infantil ICBF	Pozo profundo de 72 mts y 50.4 l/s	Inexistente. Los desechos sólidos sanitarios se acumulan en pozo séptico individual. Las aguas de lavado van a campo abierto. En algunos sectores van por acequias para el riego de caña.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Predominio de un tipo de ocupación dispersa, extensiva sobre ejes viales. - Presenta dos zonas divididas por grandes predios de caña.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar cada una de las dos zonas del asentamiento 2. Sistema vial: a. Articulación con la malla vial Nacional, minimizando sus posibles impactos sobre el asentamiento. 3. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 4. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección del pozo profundo para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.						
Directrices Medioambientales: a) Protección de los pozos profundos. Abastecimiento prioritario: agua para consumo. Potabilización total del agua para consumo b) Establecer el territorio para disposición final de residuos sólidos. 2. Riesgo de inundación Establecer el manejo adecuado de acequias colectoras y conductoras aguas arriba del área poblada, obras de arte y desfuegos para evitar inundación de aguas de escorrentía. (abril 1999)						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Palmaseca (La Unión, Piles) Plano No. S46	*Puesto de Salud *Centro de Salud *Jardín infantil *Escuela *Polideportivo *Iglesia católica *Iglesia Pentecostal *Inspección *Hogar infantil ICBF. En Piles: *Escuela *Cancha múltiple	Abastecimiento de dos pozos profundos, uno de 75m. y un aporte de 23.5 lt/s y otro de 117 m de profundidad y un aporte de 63 lt/s. en otros sectores de forma puntual se abastecen de acequias y pozos artesanales.	Inexistente. Aguas residuales de labores de hogar van a patios traseros formando zonas húmedas. Los residuos humanos orgánicos son depositados en rudimentarios pozos sépticos.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Es un asentamiento estructurado alrededor de zonas de explotación minera artesanal para producción de ladrillo, que configuran una forma de estructura reticular. - Presenta dos sectores, divididos por la vía Recta – Rozo						
Directrices de Ordenamiento Ocupación a. Compactar el asentamiento. Crecimiento por lleno de grandes vacíos existentes. Sistema Vial a. Construcción de variante de la vía de la malla vial nacional Recta – Rozo, que divide el centro poblado, propendiendo por su compactación. b. Conformar una red vial continua, partiendo de la existente. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección de los dos pozos profundos para abastecimiento de agua: no se debe construir ningún pozo en un radio de 1000 m del existente.						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Potreriillo Plano No. S 40	*Puesto de salud *Iglesia *Cementerio *3 escuelas *Caseta comunal *Inspección de policía *Sede de la UMATA	Se abastece de la quebrada los Robles. El sitio de toma a 6 Km, consiste en sistema desarenador y tanque de almacenamiento. Los otros sectores utilizan amagamientos de agua o nacimientos como Los Robles, los Negros, los Cuchos, cercanos a las propiedades.	El centro poblado desagua en canales comunitarios que atraviesan los patios de las casas entregando a los lagos de Maracaibo. El sector del Centro desagua al canal comunitario que vierte directamente al río Nima. En algunos sitios se utilizan pozos sépticos individuales.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Organización extensiva sobre el eje vial Tienda Nueva – Tenjo, y sobre ramificaciones viales menores, con un tipo de ocupación continua que insinúa una incipiente estructuración de una retícula de macromanzanas. - Población localizada en zona de riesgo por movimiento de masa en el barrio 20 de Julio. Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento apuntando a configurar una retícula de macro manzanas. b. Consolidar el asentamiento con carácter suburbano: controlar la subdivisión predial. c. Localización e inventario de población ubicada en zona de alto riesgo por movimientos de masa en el barrio 20 de Julio, para programa de reasentamiento en concertación con la comunidad. 2. Sistema Vial a. Direccionar el desarrollo dando continuidad a la estructura vial existente, desdoblándola sobre predios aledaños 3. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 4. Servicios Públicos a. Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: b. Ampliación de la red de alcantarillado. c. Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento de aguas servidas. Mitigación de impactos y recuperación del río Nima y los Lagos de Maracaibo. d. Protección de las fuentes para abastecimiento de agua: quebrada los Robles, que abastece el acueducto, nacimientos Los Robles, Los Negros, Los Cuchos.						

Directrices Medioambientales

1. Uso del suelo
 - a) Control de erosión en territorios afectados por erosión severa (Mapa de erosión de C.V.C.)
 - b) Conservar y proteger los relictos forestales (guaduales) y otros existentes en el territorio.
2. Sistema vial
 - a) Adecuar el sistema hidráulico del sistema vial: cunetas y obras de arte. Adecuar y revestir taludes.
3. Equipamiento
 - a) Optimizar equipamiento cancha de fútbol y área para recreación pasiva.
4. Servicios públicos
 - a) Establecer territorio para disposición de residuos sólidos en lote Lagos de Maracaibo

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Tablones Plano No. S44	*Puesto de salud *Puesto de malaria/farmacia *Iglesia católica *2 Colegios *Inspección *2 iglesia protestantes *Hogar infantil del ICBF	Acueducto veredal proveniente del municipio de El Cerrito donde están ubicados el tanque de sedimentación y almacenamiento, conducción domiciliar por tubería.	Las aguas servidas van a pozos sépticos individuales. En otros sectores se vierten a los patios traseros.	Recolección	SI	Telecom
Situación Hoy: - Desarrollado sobre la vía Tienda Nueva – Los Ceibos y sus ramificaciones viales menores. - Población asentada sobre la ronda de protección hidráulica del río Nima, en riesgo por avenida torrencial del mismo.						
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Compactar el asentamiento por lleno de predios vacíos b. Consolidación del núcleo 2. Equipamientos a. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos 3. Servicios Públicos a. Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: b. Ampliación de la red de alcantarillado. c. Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento y disposición final de aguas servidas. d. Protección de las fuentes para abastecimiento de agua: quebradas El Tahurete, El Silencio, Las Pachas y La Cárcel.						
Directrices Medioambientales: a) Consolidar relictos forestales nativos y frutales existentes. b) Consolidar el uso del suelo forestal protector y frutales existentes. c) Establecer en coordinación Municipio de Palmira – Confaunión un territorio destinado a creación de Banco de Germoplasma. d) Realizar aislamientos biomecánicos para acrecentar la vegetación nativa en las áreas de nacimientos de las quebradas y riachuelos El Tahurete, La Cárcel, La Pacha, El Silencio, Coto y Chontaduro para regular los caudales hídricos.						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Tenjo Plano No. S40	*Puesto de salud *Centro de Salud *Iglesia *Colegio *Inspección *Polideportivo *Hogar infantil del ICBF	Un sector se abastece de la quebrada Careperro, otros sectores de diferentes riachuelos. Se conduce el agua por mangueras.	Inexistente. Aguas residuales y desechos sólidos se depositan directamente al río Nima. La toma de agua para Palmira se encuentra 480 metros aguas abajo del asentamiento de Tenjo.	Recolección	SI	NO
Situación Hoy: - Organización longitudinal, extensiva sobre la vía Potrerillo – Calucé con un tipo de ocupación predominantemente dispersa. - Población ubicada entre la margen derecha de la vía y el río Nima, sobre su ronda de protección, zona de alto riesgo por avenida torrencial.						
Directrices de Ordenamiento - Ocupación - Compactar el asentamiento sobre el costado oriental de la vía. - Localización e inventario de población para programa de reubicación en concertación con la comunidad. - Equipamientos - Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: - Construcción de la red de alcantarillado. - Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. Protección de las fuentes para abastecimiento de agua: quebradas Careperro y La Lagañosa.						
Directrices Medioambientales Establecer corredores biológicos en una franja de 300 metros a partir del cauce del río Nima y afluentes. Manejo silvopastoril, agroforestal.						

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Tiendanueva (Las Moras, La Cascada, El Jigal) Plano No. S44	*Puesto de Salud *Iglesia *Galería *Inspección *Escuela *Hogar infantil del ICBF *Asociación de usuarios del río Nima	Los sectores de La Bolsa, Tiendanueva, El crucero, se abastecen del acueducto veredal alimentado por el riachuelo Guásimo. Los tanques de almacena miento son subutilizados, pues el volumen de agua que los abastece es reducido, la conducción se hace por manguera a lo largo de 3 Km. Se encuentra en construcción un acueducto regional que abastecerá La Pampa, Sincerín, Tiendanueva, con aguas del río Nima. Los tanques y la planta de tratamiento en Barrancas (a 8 Km).	Sistema sólo en un sector con una extensión de 2Km. Que termina en un tanque de acumulación distante 300m. del centro poblado. Las aguas servidas son evacuadas a este sistema en un 30%. El tanque de acumulación es insuficiente, se rebosa con frecuencia por lo cual las aguas servidas se derraman por la vía y llegan a canales de riego de caña. En otros casos, las aguas de labores de hogar se vierten a los patios traseros.	Recolección Urbaseo	SI	Telecom

Situación Hoy: - Es una estructura mixta, desarrollada sobre el cruce de varias vías y ramificaciones menores en la que se lee un núcleo de mayor jerarquía donde se encuentra la mayor concentración de actividades y equipamientos. - La estructura de propiedad es eminentemente minifundista.
1. Ocupación a. Compactar el asentamiento y controlar la subdivisión predial. b. Consolidación del núcleo c. Localización e inventario de población para programa de reubicación. Población ubicada entre la margen derecha de la vía y el río Nima, sobre su ronda de protección, zona de alto riesgo por avenida torrencial. 2. Equipamientos b. Referenciada en planos, localización de áreas recomendadas para ubicación de equipamientos Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de tratamiento de aguas servidas. c. Protección de las fuentes para abastecimiento de agua: nacimiento El Guásimo, río Nima
Directrices Medioambientales: Servicios Públicos a) Territorio para disposición de residuos sólidos b) Tratamiento y disposición de efluentes industriales

ASENTAMIENTO	EQUIPAMIENTO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	BASURAS	ENERGIA	COMUNICACIONES
Toche	*Puesto de salud	Acueducto veredal se abastece de la quebrada La Veranera. La toma consiste en separación improvisada del cauce y un conducto que llega a la manguera hasta un canal que recorre la falda de la montaña. De allí se desprenden las mangueras de diferente capacidad para riego y consumo humano. La vereda El Cabuyal se abastece de la quebrada del mismo nombre.	Inexistente. Aguas residuales se depositan en pequeños canales y por éstos a canales o desagües naturales. Desechos sólidos en pozo séptico individual.	NO	SI	Telecom
Directrices de Ordenamiento 1. Ocupación a. Conservar su carácter eminentemente rural. b. Localización e inventario de población para programa de reubicación. Población ubicada entre la margen derecha de la vía y el río Amaime, sobre su ronda de protección, zona de alto riesgo por avenida torrencial. 2. Servicios Públicos Mejoramiento y ampliación de cobertura de servicios públicos: a. Construcción de la red de alcantarillado. b. Estudio para localización y construcción de un sistema de aguas servidas. c. Protección de las fuentes para abastecimiento de agua: quebradas La Veranera y El Cabuyal.						

Directrices Medioambientales:

Uso del suelo

- d) Proteger las lagunas glaciares El Nevado, Benavidez y Las Colonias.

Nacimientos de las quebradas Las Truchas, Los Chorros, río Toche como territorios intangibles. Eliminación gradual de ganadería extensiva.

- e) Protección de selvas de niebla, territorio 2.600 – 3.600 m.s.n.m. Especies de flora y fauna. Crear bancos de germoplasma.

- f) Establecer corredores biológicos para conservación del suelo y el agua, la flora y la fauna 300 metros sobre el cauce para actividad: agrícola especializada y agroforestería; manejo silvo pastoril y forestal hídrico protectora.

Servicios públicos

- a) Protección de las quebradas Las Truchas, Los Chorros, La Muela y río Toche.

- b) Construcción sistema eléctrico zona alta.

3. Sistema vial

- a) Recuperación sistema vial. Recuperación sistema hidráulico y entorno del sistema vial: cunetas, obras de arte, conformación y cobertura de taludes.

COMPONENTE URBANO

3.1 Contenido

El componente urbano se ordena, de manera coherente con el Modelo de Ordenamiento del territorio de Palmira (plano No.S47), de tal forma que se fortalezca el papel de la cabecera, frente al conjunto de asentamientos que conforman el municipio, propendiendo por la optimización de sus relaciones.

Se apunta en el POT, a la compactación de una ciudad que hasta ahora ha sufrido un proceso de urbanización a saltos y de crecimiento expansivo sobre ejes viales que produjo grandes vacíos urbanos, mediante el control a los procesos de urbanización y al reequilibrio de un territorio caracterizado por la promiscuidad de usos del suelo e ineficiencia funcional generada por la desarticulación de las partes que conforman la estructura básica de la ciudad.

Para lograrlo, se arma el Modelo a través de la dilucidación de unas piezas estratégicas, la conformación de unas mallas que se superponen de manera sistémica configurando unos sistemas generales y la asignación de unos tratamientos urbanísticos que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, como instrumentos normativos del Plan.

Para su concreción, el Componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial se estructura a través de:

1. La definición de unas Políticas sobre Uso y Ocupación del Suelo Urbano y del Suelo de Expansión, que parten primero, de la adopción del Modelo de Ocupación como guía para la fijación de derroteros que posibiliten la construcción de la ciudad deseada. Se define dicho Modelo y se enumeran sus componentes; se determinan políticas y acciones sobre uso y ocupación del suelo urbano y del suelo de expansión, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y asegurar un territorio urbano más eficiente y sostenible, expresadas en relación con el Medioambiente y los Recursos Naturales, la Infraestructura Vial y Transporte, la Dotación de Servicios Públicos, el Espacio Público y la Vivienda de Interés Social.
2. La identificación y definición de las Piezas Urbanas.
3. La identificación y definición de los Sistemas Generales.
4. La asignación de los Tratamientos Urbanísticos como se definen en la Ley 388: Tratamiento de Desarrollo, Tratamiento de Consolidación, Tratamiento de Conservación y Tratamiento de Mejoramiento Integral y el establecimiento de normas comunes a todos los tratamientos.
5. La definición de áreas sujetas a desarrollo a través de Planes Parciales, las Unidades de Actuación Urbanística y las Actuaciones Urbanas Integrales estableciendo primero, determinaciones generales y procedimientos específicos para la formulación y adopción de los mismos, tanto en suelo urbano como en suelo de expansión urbana. Para los Planes parciales, se realiza según el Tipo de Plan Parcial: de Conservación, de Renovación, de Mejoramiento Integral o de Desarrollo.
6. La asignación de los Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión, mediante una zonificación por Áreas de Actividad:
 - a) Área de Actividad Múltiple
 - b) Área de Actividad Residencial.
 - c) Área de Actividad Residencial Mixta.
 - d) Área de Actividad Industrial
 - e) Área de Actividad Dotacional.
 - f) Área de Actividad Parque Cultura y Recreación.

3.2 Modelo de Ocupación Plano No.S33.

La ordenación física del territorio urbano se ha estructurado en torno a la construcción de un Modelo Territorial, en el que se reconoce el predominio de un esquema monocéntrico, y un centro expandido rodeados por una corona de equipamientos, que funciona como intersticio entre éstos y el tejido residencial y una cuña industrial existente, optimizada.

El Modelo está compuesto básicamente por dos grandes elementos: unas piezas estratégicas y unos sistemas generales.

Los Sistemas Generales funcionan como articuladores de esas piezas, son unidades compuestas por partes, conjuntos de partes y relaciones que componen la estructura básica y de soporte de la ciudad, y que mediante su interacción garantizan la coherencia y funcionalidad de las actividades, usos y dinámicas que se desarrollan sobre el suelo urbano. Los sistemas generales actúan como mallas que cubren y afectan la totalidad del territorio urbano, garantizando de esta forma la distribución equitativa de los beneficios y de las cargas propias de su función estructural.

3.3 Las Piezas Urbanas Estratégicas

Cumplen un rol fundamental, se encuentran delimitadas como sectores urbanos que presentan patrones de homogeneidad y se definen por una estrategia específica de desarrollo en función de sus potencialidades físicas o su localización, adecuadas para el desempeño de funciones decisivas para el desarrollo urbano general según el Modelo de ordenamiento al que se apunta con el POT.

Las Piezas Urbanas son porciones de suelo cuyo conjunto de características urbanísticas y funciones las convierten en elementos indispensables para el funcionamiento de la ciudad. En consecuencia, son objeto de decisiones administrativas y de intervenciones urbanísticas diferenciadas de acuerdo con sus características propias, la función asignada por el Modelo Territorial y en armonía con las políticas de usos del suelo adoptadas en este Plan de Ordenamiento.

Los objetivos fundamentales de las Piezas Urbanas son fundamentalmente, el de definir el sentido o vocación de una porción del territorio y su papel en el Modelo Territorial y el de articular con un propósito de ordenamiento, las áreas de actividad y el tratamiento asignado a una porción de territorio. En razón de sus características de uso, se clasifican en:

- a) Pieza Estratégica Centro
- b) Pieza Estratégica Parque Industrial Ecoeficiente Loreto
- c) Pieza Estratégica de Equipamientos
- d) Pieza Estratégica Tejido Residencial

Para cumplir con los objetivos particulares de cada una de las piezas Urbanas, es necesario definir, un conjunto de intervenciones urbanísticas sobre áreas estratégicas de la Pieza, a las que se les denomina Operaciones Estructurantes.

3.3.1 Pieza Estratégica Urbana Centro: En esta pieza se concentran numerosas actividades sociales, económicas, financieras y administrativas indispensables para la vida pública y privada de sus habitantes. En torno a ella se articula el Modelo urbano y en consecuencia, las intervenciones se dirigen a facilitar su función múltiple y a acentuar su carácter histórico y cultural mediante la recuperación, conservación y mejoramiento del espacio público y de las condiciones de acceso y movilidad.

En la definición de esta pieza estratégica se apunta a consolidar su rol como el área de mayor significación urbana; propender por la especialización de subsectores dentro del centro; el mejoramiento de la calidad ambiental mediante la provisión de nuevos espacios públicos complementados con un programa de arborización y mobiliario; hacerlo más funcional y accesible mediante especialización vial, privilegiando al peatón e implementando restricciones al transporte público municipal y limitación al transporte público interurbano y haciendo una valoración del patrimonio cultural urbano.

La pieza centro se compone por tres elementos: El centro tradicional, el centro expandido y dos franjas en forma de cruz que tienen como centro el Parque de Bolívar y se extienden hacia los puntos cardinales entre el predio de La Carbonera y la Universidad Nacional en sentido norte - sur y el Batallón Codazzi - Bosque Municipal y el Parque de Santa Bárbara en sentido este – oeste.

De acuerdo con los conflictos y potencialidades detectados durante la etapa de diagnóstico, tenemos una ciudad monocéntrica, en cuyo núcleo se desarrollan las principales actividades de la vida urbana, de una manera desordenada. Para recualificar el centro tradicional y su entorno, se deben ordenar los sectores que lo componen, esto se logra a través del desarrollo de las siguientes operaciones estructurantes y proyectos:

“Programa Centro y Galerías”, para el reordenamiento de la Galería Central.

Programas de peatonalización y semipeatonalización de vías e incorporación de centros de manzanas para la recuperación del espacio público y la generación del mismo.
Programa de vendedores ambulantes tanto del centro como de los alrededores de las galerías.

Programa de transporte que incluya un subprograma de transporte público y un subprograma de dotación de parqueaderos públicos, paraderos y terminales interurbanos.

Programa de recuperación del Patrimonio Inmueble en el que se incluyan la recuperación del antiguo Teatro Materón y la recuperación del edificio de la antigua Alcaldía.

Crear una entidad con participación del sector privado para la revitalización y promoción del Centro tradicional.

3.3.2 Pieza Estratégica Industrial Loreto: localizada entre las calles 47 y 34 y la carrera 35 y la vía férrea; en esta pieza se ubican el conjunto de Industrias urbanas de mayor jerarquía. Su rol en el modelo, es la provisión de suelo dotado de infraestructura apropiada para atraer la localización de nuevas actividades productivas industriales modernas y propiciar la transformación de las ya asentadas y así convertir la zona en un sector industrial ecoeficiente y competitivo, mediante el mejoramiento tanto de su calidad ambiental (elevando las características de los vertimientos de aguas residuales y de los medios receptores), como de su infraestructura de soporte, vial, servicios públicos y servicios complementarios: bodegaje, logística industrial, parqueaderos.

Especial importancia tiene la delimitación del área de influencia de la galería satélite, con el fin de mejorar la funcionalidad y evitar los impactos negativos que produce. Para lograrlo se debe promover la readecuación de dicha galería Satélite y la puesta en marcha de un programa piloto de mejoramiento del Espacio Público, que incluya la restauración y pavimentación del Sistema Vial, incluyendo la construcción de andenes; la delimitación de áreas para cargue y descargue y la reposición de infraestructuras de acueducto y alcantarillado.

3.3.3 Pieza Estratégica de Equipamientos: en esta pieza se sitúan la mayoría de los grandes equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación y deporte de escala urbana, que se distribuyen a manera de corona en torno al centro expandido, localización privilegiada por su accesibilidad.

La pieza estratégica de equipamientos, tiene como función en el modelo, articular los equipamientos existentes y en especial, servir de soporte territorial a la decisión de transformar la vocación municipal para la ubicación de las actividades estratégicas del municipio, hacia el desarrollo de la educación y la investigación, destinando suelo para la localización de la infraestructura necesaria para albergar los centros educativos y de investigación científica y tecnológica requeridos, según se establece en el Componente General.

Se busca el reequilibrio de la ciudad, proveyéndola con una zona de grandes calidades ambientales y urbanísticas, por medio del desarrollo de operaciones estructurantes que contemplan la recuperación de sectores que perdieron su dinámica, reciclando inmuebles y antiguas instalaciones industriales hacia usos dotacionales; la readecuación de los talleres del ferrocarril como terminal de transporte, con el fin de mejorar la movilidad interurbana de pasajeros y la complementación de las infraestructuras deportivas con espacios para actividades de recreación y culturales, consolidando un Conjunto Deportivo, Recreativo y Cultural que cualifica el nuevo acceso Sur a la ciudad, en el sector contenido en el par vial formado por la confluencia de las calles 27 y 31.

Se consolida en dicho sector, una villa Olímpica (optimizando los escenarios existentes y construyendo nuevos escenarios), que se conecta por medio de una gran zona libre con la Ciudadela Santa Bárbara, donde se concentran las actividades recreativas, comerciales, institucionales y de servicios.

3.3.4 Pieza Estratégica Tejido Residencial: su función es albergar las distintas áreas residenciales consolidadas o en proceso de consolidación, las cuales se distribuyen en forma de anillo alrededor de las piezas estratégicas antes identificadas. En su interior se presentan usos terciarios (comercial y de servicios) dispersos o formando pequeñas concentraciones a lo largo de algunas vías y las áreas por desarrollar destinadas a este mismo uso.

El modelo busca mejorar la calidad de vida mediante el control de la localización de actividades impactantes para los usos residenciales, la ocupación de los vacíos existentes, el mejoramiento y dotación del espacio público y de las condiciones de acceso y comunicación con el resto de la ciudad.

Se apunta en esta pieza estratégica, a recualificar las áreas residenciales mediante la provisión de espacios públicos y equipamientos, propendiendo por el mejoramiento de la calidad de vida en las áreas residenciales, mediante la restricción de actividades productivas impactantes e integrar de manera eficiente las áreas residenciales a las áreas de empleo y servicios por medio de los sistemas vial y de transporte. De manera especial, se busca completar los vacíos urbanos con proyectos puntuales de vivienda que incluyan espacios públicos y equipamientos y a garantizar la continuidad de la malla vial secundaria.

Para lograrlo, se desarrollan los globos de expansión urbana mediante planes parciales, que provean porciones completas de ciudad, en las que se ubiquen las áreas necesarias para suplir las demandas tanto de Vivienda de Interés Social como de Vivienda de Interés Prioritario.

Para la consolidación del tejido residencial, se deben llevar a cabo operaciones urbanísticas estructurantes que favorezcan el desarrollo integral de proyectos para vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario y usos complementarios, apuntando de manera prioritaria, a la promoción de programas de vivienda en pequeñas áreas no ocupadas y a completar la ciudad en sus grandes vacíos urbanos: La Carbonera Baja, Caimitos Norte, Belén, Norte de las Mercedes La Italia, Ciudadela San Pablo.

3.4 Los Sistemas Generales (plano No. S48)

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 en cuanto afectan suelo. Los sistemas generales son los siguientes:

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

3.4.1 El Sistema Vial: (planos Nos. S49, S50, S51, S52). 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 en el POT 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 busca reestructurar el esquema actual de malla abierta, hacia un sistema que permita controlar el crecimiento expansivo sobre ejes viales que conectan la ciudad con sus corregimientos y equilibrar el desarrollo urbano, poniendo en igualdad de condiciones de accesibilidad respecto al centro, a todos los predios al interior del perímetro urbano. Se conforma una estructura sistémica de anillos que busca racionalizar el sistema vial y de transporte, clasifica y distribuye el tráfico, evitando con ello que todas las vías lleguen al centro; con el fin de liberar dicho centro de la circulación de paso para privilegiar el uso peatonal y los paseos en victoria, se dota la ciudad con parqueaderos públicos, terminales interurbanas y estaciones de taxis.

Al sistema vial lo integran las vías férreas, las vías vehiculares, las ciclovías, las vías peatonales y para victorias y la malla vial intermedia. Las primeras, corresponden a la infraestructura del antiguo Ferrocarril del pacífico y acorde con lo dispuesto en el actual Plan de Desarrollo Municipal, se conserva con miras a su reutilización como medio de transporte regional. La vía férrea tiene dos ramales, el ramal Cali – Palmira – Buga y el ramal Palmira – Pradera.

En el esquema planteado, las vías vehiculares se organizan en función de unos sistemas longitudinales, un sistema de cuatro anillos y unas vías de enlace, de la siguiente manera:

1. Sistemas longitudinales:

Son las únicas vías de transporte colectivo que penetran el recinto central. Tienen 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 25-26-27 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:

- Anillo 1 definido así: Calle 23 entre las carreras 22 y 33^a-35
Carrera 33^a - 35 entre calles 23 y 36
- Par vial formado por Calle 36 entre carreras 22 y 33^a -35 y
Calle 34 entre carreras 24 y 33^a-35
- Par vial formado por Carrera 24 entre Calles 23 y 34 y
Carrera 22 entre Calles 23 y 36
- b. 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.
- Anillo 2 definido así: Calle 23 entre las carreras 18-19 y 33^a
Carrera 18-19 entre calles 23 y 42
Calle 42 entre carreras 19 y 35.
Carrera 33^a -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^a hasta la calle 44 rematando en la carrera 47^a
Calle 47-47^a entre carreras 12-13 y 44
Carrera 44 entre calles 46 y prolongación de la 16
- c. 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 LAT 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^a
Carrera 31-32
Carrera 28
Carrera 24
Paralela del ramal férreo Palmira – Cali entre los anillos 3 y 4. (sentido este-oeste)
4. Ciclovías: Teniendo en cuenta la gran importancia que tiene para Palmira la bicicleta como medio de transporte tradicional, se estructura un sistema de ciclovías, sobre la base de unas vías paisajísticas que conforman el sistema de zonas verdes paralelas a los cuatro zanjones y el río Palmira que atraviesan la ciudad transversalmente, y se articulan en sentido longitudinal por unas vías paralelas a los ramales férreos; las complementan la conexión con la hacienda Papayal, y un sistema paralelo al anillo vial periférico en algunos de sus tramos.

Se prolonga el sistema hacia el territorio rural, por las ciclovías Coronado-Rozo y Palmira-Tiendanueva, e intermunicipalmente, sobre el ramal férreo, Palmira-Pradera. En el tiempo, se pueden adicionar vías a este sistema principal.

5. Vías Peatonales y para Victorias: la definición de estas vías debe realizarse a partir de un estudio de detalle, planteándose como parte de la operación estratégica ambiental del sector Centro y Galerías, determinando las vías a peatonalizar o semipeatonalizar. Dentro del esquema general, se dan unos lineamientos generales respecto a su localización, que debe ser preferencialmente en la zona central, algunas conexiones hacia el exterior del anillo central, y una conexión hacia el Bosque Municipal.

3.4.2. Sistemas de Servicios Públicos. (Planos Nos. S27, S28, S54, S55, S56, S57, S58)

3.4.2.1 Acueducto y Alcantarillado: actualmente se adelantan los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado por parte de la firma Acuaviva / Safege; se anexan a este documento en la parte II, correspondiente a la síntesis del diagnóstico, los informes técnicos recibidos de los mismos.

3.4.2.2 Energía Eléctrica y Gas: las redes de que corresponden a los sistemas de energía eléctrica y gas en su tramo urbano están representados en los Planos No. S43 y S44.

3.4.2.3 Saneamiento Básico: Se reserva transitoriamente, como sitio para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos, un predio localizado en la hacienda Calandaima, en el Corregimiento de Aguacalara, indicado en los planos S27 y S28. La afectación definitiva de este suelo, está sujeta al estudio ambiental, actualmente en evaluación por parte de la autoridad ambiental regional C.V.C.

En la cabecera Municipal, se ordena la realización del cierre definitivo y la habilitación urbana del basurero de Coronado.

3.4.3 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, los cuales aparecen sintetizados en el plano No. S53.

Dentro del Modelo Territorial, el espacio público juega un rol preponderante, por esto, para su conformación es de vital importancia la definición de los elementos que lo estructuran: el sistema general principal vehicular, las áreas recreativas y las zonas verdes y los equipamientos. Se establecen directrices para la configuración del sistema vial y verde menor complementándolo con nuevos elementos viales –vías peatonales, semipeatonales y ciclovías-, que mejoran la conexión entre las estructuras públicas (La Carbonera, Unidad Deportiva, Universidad Nacional, Bosque Municipal), las Alamedas, los cinco (5) cuerpos de agua que atraviesan la ciudad, las masas de vegetación notables, la vía férrea y los parques urbanos conformando un esquema sistémico que las articula.

Los Parques Urbanos, incluyen todos los parques de barrio y los de escala municipal, Bosque Municipal, Parque del Sur, Parque del Azúcar, que se adicionan, durante la vigencia del Plan, con dos grandes proyectos estratégicos, los parques urbanos de los predios de La Carbonera y la Hacienda Santa Bárbara; sobre los cuatro zanjones históricos, Mirriñao, Zamorano, Romero, La María y el río Palmira se conforma una malla verde de Parques Lineales, articulados por una vía parque paralela a los ramales de la Vía Férrea; se complementa el sistema con las arboledas que tradicionalmente han existido sobre los principales accesos a la ciudad, la Alameda del Acceso de Las Palmas, Alameda de los Samanes del Batallón, la Alameda de los Samanes y las Ceibas (carrera 28 entre calles 47 y 65), completándolas con

la Alameda de acceso a Belén, Alameda de acceso por Versalles, Alameda de acceso a Papayal y Alameda norte del Batallón.

Con el fin de mejorar la calidad de vida de los palmiranos, se aumenta el indicador de zonas verdes por habitante, por medio del instrumento normativo, incrementando los porcentajes de cesión por procesos de urbanización; se evita el fraccionamiento de las áreas de cesión en los planes parciales, con la concentración de la misma para conformar grandes parques y en los grandes predios con valor ambiental se conserva el actual índice de ocupación, Vr.gr. Universidad Nacional, Trapiche y arboleda de la Hacienda Alpina, Casa y arboleda de la Hacienda Belén, Casa y arboleda del ingenio Papayal, Arboleda del antiguo lote de la Federación de Algodoneros, Casa y arboleda de Fátima, Club Campestre, Batallón de Ingenieros Codazzi y casas fiscales, I.C.A., Coliseo de Ferias, algunos de los cuales se encuentran incluidos en el listado de inmuebles con valor patrimonial.

3.5 Tratamientos Urbanísticos (plano No. S60)

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 en el Plan. De acuerdo con la Ley 388, se asignan los siguientes tratamientos urbanísticos: Tratamiento de Desarrollo, Tratamiento de Consolidación, Tratamiento de Conservación y Tratamiento de Mejoramiento Integral.

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

El tratamiento de desarrollo se puede asignar bien sea por medio de un Plan Parcial, por normas en áreas urbanas o por desarrollo progresivo. El primero, se aplica en suelos urbanos y de expansión no desarrollados que requieren un Plan Parcial previo al proceso de urbanización. En suelos urbanos no urbanizados, menores de 10 hectáreas, se aplican las normas para el desarrollo de áreas urbanas y el Desarrollo progresivo es considerado para el caso de proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores.

En la aplicación de este tratamiento, es fundamental la producción de espacio público, por tanto, se considera prioritario que en todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización, reserven como espacio público las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad, es decir, la malla vial arterial, intermedia y local, las áreas de cesión para zonas verdes, las franjas de control ambiental de los sistemas generales urbanos y las infraestructuras de servicios públicos.

Por medio de la normativa, se trazan directrices que definen las características de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes, referidas a su distribución espacial, localización y acceso, configuración geométrica y los usos que pueden albergar, con el fin de garantizar que estas áreas produzcan espacios realmente significativos para la ciudad en la provisión de espacio público efectivo.

La malla vial local, se conforma por dos retículas complementarias, la primera, de 400 metros por 400 metros como máximo, y garantiza la conexión y continuidad con la malla arterial y el sistema local vehicular; y la segunda, complementaria de la anterior, de 100 metros por 100 metros aproximadamente de circulación vehicular continua. En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la malla vial local, garantizar su continuidad y articulación al sistema vial principal de los desarrollos aledaños;

debe también permitir el acceso directo a las zonas verdes y comunales así como prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal y de ciclovías y el diseño de intersecciones, señalización y equipamiento.

Para el desarrollo de predios a través del sistema de loteo individual (división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público), la normativa establece el área mínima del lote e índices de edificabilidad acorde con las áreas de actividad.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social, se desarrollan bien sea por desarrollo progresivo o de acuerdo con índices de edificabilidad. En el primer caso, referido a los proyectos de vivienda de interés prioritario, se exige cumplimiento pleno a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitiéndose únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal.

En cuanto a la edificabilidad de los proyectos urbanísticos de V.I.S. adelantados por sistemas de loteo, se establecen parámetros en función de la volumetría, fijando en la normativa altura máxima, aislamiento posterior, antejardín, lote mínimo para viviendas unifamiliares en áreas de desarrollo progresivo, para viviendas unifamiliares en áreas desarrolladas con servicios domiciliarios completos y para multifamiliares y se establecen condiciones para la solución de estacionamientos.

Para los sistemas de agrupaciones, la normativa permite el desarrollo de unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes. Entendiendo, que éstas son el tipo de desarrollo urbanístico consistente en producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales, se les somete a diversas formas de propiedad común, (como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad), teniendo en cuenta siempre las disposiciones específicas de tipo normativo aplicadas en el tratamiento de desarrollo.

3.5.2 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.

El tratamiento de consolidación, puede ser de consolidación urbanística, o de consolidación de sectores urbanos especiales.

El primero, se aplica a urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original (la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto), han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarse como orientadoras de su desarrollo. pertenecen también a esta categoría tanto las urbanizaciones nuevas, como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original. Todo predio que concluya el proceso de urbanización, de acuerdo con las normas contenidas en el POT, pasará del tratamiento de desarrollo, al tratamiento de consolidación urbanística.

Para la regulación de estas zonas, se define una normatividad de carácter general y otra para sectores urbanos especiales que se realiza en función de parámetros de edificabilidad de los predios: volumetría e índices máximos de ocupación y construcción.

3.5.3 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.

Este tratamiento puede ser de Conservación Ambiental, Urbanística o Arquitectónica.

La Conservación Ambiental, se aplica a las arboledas y vegetación notable, independientes o asociadas y a todos los bienes culturales con valor patrimonial.

La Conservación Urbanística, se aplica al área del centro tradicional que reúne el conjunto de espacios públicos e inmuebles más significativos en el desarrollo histórico de la ciudad.

En Palmira, se han adelantado diferentes aproximaciones al tema del patrimonio inmueble de la cabecera. Desde la academia, se han realizado tesis de grado de arquitectura y algunos trabajos de análisis alrededor del tema, inscritos al área de influencia del Parque de Bolívar, también se ha abordado el tema desde la administración municipal y por iniciativa de personas interesadas en la materia.

Como resultado de estos diferentes acercamientos, se ha producido un listado que compila la totalidad de los inmuebles propuestos por unos y otros, con el fin de localizarlos en un plano e identificar el área que presenta una mayor concentración de estas edificaciones y delimitar el área de aplicación del tratamiento de conservación urbanística. Por fuera de esta zona, se encuentran algunas edificaciones exentas que tienen algún interés singular.

De ninguna manera, este listado supliría la necesidad de realizar un estudio de prevaloración que permita esclarecer con mayor precisión tanto los sectores urbanos que presenten una arquitectura con valor contextual como los inmuebles que por su singularidad pudieran tener un valor monumental.

El Tratamiento de Conservación Arquitectónica, se aplica a inmuebles declarados Monumento Nacional y a los bienes culturales de interés patrimonial antes mencionados.

Acorde a los valores arquitectónicos y culturales de cada inmueble sujeto al tratamiento de conservación, se establece categorías de intervención y se precisan las acciones factibles de realizar en cada uno de ellos, según los lineamientos de la antigua subdirección de patrimonio de Colcultura.

En los inmuebles que se encuentran declarados como Monumento Nacional y aquellos que obtengan la respectiva declaratoria, se asigna la categoría de intervención denominada Conservación Monumental y las únicas acciones que se pueden realizar sobre estos inmuebles son las destinadas a conservar y/o recuperar la paramentación y la composición de fachada, no se puede modificar la volumetría y se pueden realizar adecuaciones de uso siempre que no impliquen la transformación física de los elementos característicos del inmueble.

A los inmuebles singulares, que conservan valores artísticos, arquitectónicos, históricos y urbanísticos representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad, y los cuales hacen parte de los bienes culturales de interés patrimonial municipal, se les asigna la categoría de intervención de Conservación Integral, y las acciones posibles sobre estos inmuebles son aquellas destinadas a conservar o recuperar su estructura original y todos

sus elementos característicos tales como: implantación, áreas libres del predio, crujías, circulaciones, zaguanes, muros principales, escaleras, carpinterías y elementos decorativos entre otros.

En el caso de las edificaciones que pertenecen a tipologías arquitectónicas tradicionales del área de conservación en que se localizan, que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hacen parte del contexto que se ha previsto conservar, se asigna la categoría de intervención de Conservación tipológica, que permite mantener y recuperar las características particulares del inmueble en cuanto a su volumetría, paramentación, elementos de fachada, distribución espacial, la relación de espacios libres y ocupados y la altura entre pisos.

Para los inmuebles que pertenecen a un conjunto urbano construido por una misma gestión y que guarda importantes calidades urbanas y ambientales por su homogeneidad de conjunto, se asigna la categoría de intervención de Conservación Contextual, que admite acciones para mantener y recuperar las características particulares del conjunto urbano representadas en la volumetría, altura, aislamientos laterales, posteriores y antejardines, materiales de fachada y manejo de antejardines.

Los Monumentos Nacionales son, la Estación del Ferrocarril Palmira, la Catedral de Nuestra Señora del Rosario del Palmar, Universidad Nacional y el Edificio de la Facultad de Agronomía, y como se dijo antes, a todos se les asigna la categoría de intervención de Conservación Monumental.

Se consideran Bienes Inmuebles de Interés Patrimonial, y se clasifican según su uso en:

Casas de Haciendas

Hacienda Santa Bárbara, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Hacienda Belén, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Hacienda La Estrella, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Antigua casa Ingenio Papayal, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Edificaciones Religiosas

Iglesia de la Santísima Trinidad, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Iglesia de Nuestra Señora del Carmen, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Iglesia de los Padres Agustinos, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Capilla del Colegio del Sagrado Corazón de Jesús, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Casa Cural de Fátima, residencia del señor Obispo, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Edificaciones Institucionales

Antigua Alcaldía, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Antigua casa de habitación del Poeta Ricardo Nieto, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Colegio de Cárdenas Centro, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Colegio Champagnat, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Coliseo de Ferias Alvaro Domínguez Vallecilla, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Batallón de Ingenieros Agustín Codazzi y Casas Fiscales, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral/contextual

Estación de Bomberos, la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Edificaciones Comerciales y de Servicios

Plaza Central de Mercado, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Antiguo Teatro Rienzi, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Antiguo Teatro Materón, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Teatro Palmeras, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Cementerio Central, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Asilo de Ancianos, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Hotel El Dorado, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Antiguo Hotel Estación, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Sede Social Club Campestre, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Recintos Urbanos

Parque Obrero, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Parque Bolívar, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Plazuela frente a Capilla del Sagrado Corazón de Jesús, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Recinto conformado por la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen y edificaciones circundantes, se les asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Recinto conformado por la Iglesia de la Santísima Trinidad y edificaciones circundantes, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Integral

Recinto conformado por la Iglesia de Los Padres Agustinos y edificaciones circundantes, se le asigna la categoría de intervención de Conservación Tipológica

Se determina, que los propietarios, usuarios o poseedores de inmuebles de conservación o ubicados en áreas de conservación, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento que requieran. Como un estímulo para los propietarios y con el fin de garantizar la existencia de estos inmuebles, se deben efectuar estudios que permitan establecer incentivos que estimulen la conservación del patrimonio, en relación con compensaciones, exoneración del pago de los impuestos predial y de Industria y Comercio durante un número definido de años, y reclasificación de los predios para cobro de las tarifas de servicios públicos y valorización.

3.5.4 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.

Comprende zonas de la ciudad desarrolladas sin cumplimiento de las disposiciones urbanísticas vigentes o con disminución de los estándares básicos de urbanismo.

El tratamiento de Mejoramiento Integral regula la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con las características anotadas como acción complementaria a las intervenciones que adopten los correspondientes programas de mejoramiento según el diagnóstico que efectúe la Gerencia de Planeación Municipal con énfasis en las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la ubicación en áreas afectadas por los sistemas generales definidos por este Plan de Ordenamiento Territorial; las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público; la dotación de servicios públicos; la dotación de equipamiento para programas sociales de educación, salud y bienestar; la dotación de equipamiento para actividades cívicas en espacios adecuados, tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamientos recreativos y deportivos; las condiciones de habitabilidad de la vivienda y las acciones de legalización.

La norma específica deberá adecuarse a la tipología de construcción de vivienda de desarrollo progresivo, de acuerdo con indicadores de edificabilidad expresados en función de altura máxima, área mínima del lote, frente mínimo y área mínima del patio posterior.

El tratamiento de Mejoramiento, no podrá aplicarse a los desarrollos, asentamientos o a sectores parciales o totales de ellos, que estén ubicados sobre los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del Municipio, y de este con los sistemas regionales y nacionales; en áreas que pertenecen a la estructura ecológica principal y al suelo de protección; en áreas de alto riesgo para asentamientos humanos; ni en áreas destinadas para equipamientos e infraestructuras básicas expresadas en los planes de ocupación del suelo, el plan vial y de transporte, o los planes maestros de servicios públicos.

3.5.3 Sobre las normas de aplicación común a todos los tratamientos

Es la parte de la normativa que se refiere al equipamiento comunal privado; a la habitabilidad, expresada en función de la ventilación e iluminación, dimensión mínima de los patios, cálculos para obtener el área mínima de la vivienda según el número de habitaciones; a la aplicación de la normatividad de sismoresistencia; a las normas volumétricas, que regulan la altura mínima entre placas de pisos, la altura de sótanos, la altura de los semisótanos y su restricción en zonas comerciales o ejes que permiten comercio o servicios y a los parámetros con respecto a los estacionamientos y zonas de cargue y descargue, que se establecen según los diferentes tipos de establecimientos, fijando una cuota que se debe solucionar al interior del predio, con excepción de las áreas sometidas al Tratamiento de Conservación. Para calcular la dotación total de cupos de estacionamientos correspondientes a un edificio o actividad, es la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

3.6 Planes Parciales

Los Planes Parciales son el instrumento mediante el que se desarrollan y complementan las disposiciones contenidas en el presente 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 contenidas en este Acuerdo.

Los proyectos de Planes Parciales deben ser elaborados por la Administración Municipal, por los propietarios de predios, por comunidades, por particulares o, en general, por cualquier persona natural o jurídica de acuerdo al artículo 19 y 27 de la Ley 388 de 1997; son de obligatorio cumplimiento tanto para las autoridades municipales como para los particulares.

Tipos de Planes Parciales en Suelo Urbano.

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

- a) Planes Parciales de Conservación: Son los que tienen por objeto la recuperación y conservación de sectores sobre Suelo Urbano caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural artístico o ambiental entre otros
- b) Planes Parciales de Renovación: Son Planes Parciales de Renovación Urbana aquellos aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos el Plan Parcial debe prever la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos, parqueaderos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona
- c) Planes Parciales de Mejoramiento Integral: Son aquellos dirigidos a sectores en Suelo Urbano desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos entre otros, a los cuales se les ha asignado tratamiento de mejoramiento integral
- d) Planes Parciales de Desarrollo: Son aquellos localizados sobre áreas urbanizables no urbanizadas dentro del Suelo Urbano que tienen por finalidad principal desarrollar y construir sectores no edificados que ofrecen posibilidades para densificar y consolidar Piezas Estratégicas Urbanas.
- e) Planes Parciales de Espacio Público: El predio la Carbonera deberá ser desarrollado mediante Plan Parcial durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Criterios para la delimitación de un Plan Parcial en suelo urbano.

Se tomarán como Determinantes Generales para la delimitación de un Plan Parcial sobre suelo urbano las Normas Urbanísticas Estructurales del Componente General del POT y las consideraciones emanadas de la respectiva Área o los Sistemas Generales y de las Piezas Estratégicas Urbanas, Área de Actividad y Tratamientos Urbanísticos, en los cuales éste se localiza.

Se tomarán como Determinantes Específicos además de las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Complementarias del presente POT los siguientes:

1. La atención integral a problemas particulares.
2. El carácter morfológico del área.
3. La viabilidad física de la operación en coherencia con la división predial existente, la infraestructura del espacio público, las previsiones de infraestructura de redes de servicio, las previsiones de equipamiento y proyectos prioritarios del Municipio
4. La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución sean o no realizadas mediante Unidades de Actuación Urbanística.

El área del plan parcial se determinará por el autorizado de acuerdo con el objetivo de la intervención, su factibilidad económica y los procedimientos de gestión.

Parámetros Urbanísticos De Los Planes Parciales En Suelo Urbano

Predio La Carbonera

Antecedentes: La ciudad de Palmira presenta un indicador de 2.5 m² de zona verde por habitante, con el agravante que estas áreas han venido ocupándose con equipamientos y por ende reduciéndose. Es muy reducido el inventario de zonas urbanas utilizables en el corto plazo para actividades recreativas en función de sus características paisajísticas, vegetación y localización estratégica. Dentro de éstos se destaca el predio denominado La Carbonera Parte Alta, cuyas tres cuartas partes presentan estas características. Se localiza además, adyacente al sector densamente poblado de Zamorano, el cual carece de espacios para la recreación.

Buscando proveer la ciudad de espacios públicos recreativos acorde a sus necesidades, garantizar la conservación de la arboleda notable, el sentido de pertenencia de la comunidad palmirana hacia

este lugar y apuntando a fortalecer la construcción del Modelo Territorial propuesto en el POT, se concertó su desarrollo con los propietarios.

Como producto de esta concertación, se obtuvo una donación a título gratuito a favor del Municipio de Palmira de cinco hectáreas de terreno, dentro de este predio, adicional al porcentaje obligatorio por concepto de cesión de zonas verdes, el cual se destinará para actividades de recreación y deportes, ecoparque, jardín botánico, universidad pública o centro de investigación, condicionado a que se garantice la conservación de la vegetación y el ambiente natural mediante bajos índices de ocupación.

Se acordó con los propietarios hacer efectiva esta donación una vez se haya adoptado el POT.

Area Bruta: 92.46 hectáreas. (zona parte oriente vía férrea 51.69 Ha., zona parte baja occidente de la vía férrea 40.77 Ha).

Tratamiento:

1. Desarrollo mediante un Plan Parcial de origen privado.
2. Conservación ambiental y paisajística.

Rol en el Modelo Territorial

Corresponde a un elemento estructurante del Modelo Territorial, como medio de equipamientos y servicios de carácter cultural y recreativo, parque urbano de primera jerarquía urbanística y Area de Actividad Residencial.

Directrices de Ordenamiento:

1. Ambientales.
Elementos de la Estructura Ecológica Principal
 - a) Preservación de la arboleda notable localizada en las zonas más densamente arborizadas en la parte alta del predio correspondiente a 13.77 Ha. que se deberán ceder para zonas verdes
 - b) La presencia de la zona hídrico protectora del zanjón Mirriñao, mínimo quince metros (15m) medidos desde el borde superior del canal. Esta zona no se incluye como parte de la cesión obligatoria para zonas verdes.
 - c) Cesión pública obligatoria correspondiente a 3.6 Ha. para zonas verdes en la parte baja del terreno. En la parte alta del terreno se deberán ceder obligatoriamente 13.77 Ha. para zonas verdes. Estas áreas corresponderán a la cesión obligatoria establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Usos del Suelo.
 - a) Area de Actividad de Parque, Cultura y Recreación.
 - i. Parte alta, de uso privado: correspondiente a 3.5 Ha.
 - ii. Parte alta de uso público: correspondiente a 13.77 Ha. Se permite en esta zona como uso principal los parques de uso público a nivel de ciudad. Se permiten como usos compatibles el equipamiento grupo 2 únicamente los destinados para la recreación y el deporte. Centros deportivos, canchas de deporte. Los equipamientos grupos 2 y 3 únicamente como complemento o extensión de los ya existentes en la zona.
 - b) Area de Actividad Residencial (los usos principales, compatibles y condicionados para esta área de actividad):
 - i. Parte alta: correspondiente a 23.5 Ha. Se permiten también en esta zona los siguientes usos pero separados del uso residencial: equipamientos grupo 3 (únicamente coliseos, piscinas, terminales de transporte y de carga, estaciones de bomberos, universidades y centros de investigación, clínicas y hospitales, parques de atracción); comercio grupo 3 (únicamente grandes supermercados, almacenes por departamentos y/o centros comerciales).
 - ii. Parte baja V.I.S: correspondiente a 37.17 Ha.

- c) Área de Actividad Dotacional: correspondiente a 5 hectáreas localizadas en la parte alta del terreno las cuales donará Manuelita S.A. a título gratuito a favor del Municipio de Palmira con destino a los siguientes usos de uso público: equipamientos Grupo 2, únicamente establecimientos para la recreación y el deporte (Centros deportivos, canchas de deporte, etc.), ecoparque-jardín Botánico o equipamientos Grupo 3 únicamente Universidades y Centros de Investigación..
- d) Cesión Pública Obligatoria localizada en el área de actividad residencial correspondiente al 3% del área neta del terreno para usos dotacionales así: equipamientos grupo 1, usos compatibles con la vivienda y equipamientos grupo 2, como usos condicionados.
- e) Zona comercial o institucional privada vendible: mínimo el 1% del área neta del terreno que se destine para uso residencial orientada a usos comerciales grupos 1 y 2 e institucional grupo 1.

3. Viales

Conexión con la red vial arterial y secundaria así:

- a) Avenida La Carbonera que cruza el predio de oriente a occidente desde la carrera 28 hasta la carrera 36c, que hace parte del anillo vial No. 4 o periférico.
- b) Carrera 35 entre el zanjón Mirriñao y la Avenida La Carbonera.
- c) Las vías marginales y ciclovías paralelas a la línea férrea.
- d) La vía paisajística marginal al zanjón Mirriñao empalma con los tramos existentes en las urbanizaciones La Esperanza y Harold Eder.
- e) La calzada de servicio de la carrera 28.

4. Espacio Público

- a) La zona hídrico-protectora del zanjón Mirriñao (incluida la calzada marginal y una ciclovía), se integrará a la estructura urbana como un elemento recreativo (pasivo) y paisajístico. El proyecto del Plan Parcial contendrá el diseño de esta zona (localización de mobiliario y equipamiento urbano) como apoyo a las actividades de recreación pasiva y de recorrido. Incluirá también un programa para la arborización de la ronda con especies nativas.

5. Infraestructura de Servicios Públicos

- a) El urbanizador construirá las extensiones de las redes para dotar de servicios públicos el predio La Carbonera.

6. De la Cesión de las Áreas

Una vez adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial y para efectos de dar prioridad a la ejecución de las vías del Plan Vial, Manuelita S.A., deberá ceder a título gratuito a favor del Municipio de Palmira las áreas de terreno correspondientes a 13.77Ha. que hacen parte de la cesión obligatoria que por concepto de zonas verdes deba ceder el predio La Carbonera. Adicionalmente deberá ceder el área correspondiente a la Avenida La Carbonera, y la carrera 35 según lo descrito en los literales a y b del numeral 3.

Las demás áreas de terreno de uso público aquí establecidas y las que resulten del desarrollo del Plan Parcial serán cedidas en su oportunidad.

Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.

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

Area de Expansión Santa Bárbara

Area Bruta: 46,48 Has

Tratamiento:

1. Desarrollo por Plan Parcial
2. Conservación ambiental
3. Conservación arquitectónica

Rol en el Modelo Territorial:

Corresponde a un elemento estructurante del Modelo Territorial como parte de la Operación Urbanística Conjunto Deportivo, Recreativo y Cultural dentro de la pieza estratégica de Equipamientos y como parque urbano dentro de la Estructura Ecológica Principal.

Directrices de Ordenamiento:

1. Ambientales:
Elementos de la Estructura Ecológica Principal:
 - a) Preservación Relicto de Bosque de Guadua
 - b) Preservación de la ronda hídrico protectora del río Palmira (30 metros desde marea máxima)
 - c) Preservación Arboleda Notable del la Casa antigua de la Hacienda Santa Bárbara
 - d) Preservación Arboleda Notable avenida de Las Palmas
 - e) Creación del Parque Urbano Santa Bárbara que articule la Casa antigua de la Hacienda Santa Bárbara con la Unidad Deportiva
2. Espacio Público:
 - a) Alameda Avenida de Las Palmas
 - b) Creación Alameda Calle 27 desde el río Palmira hasta el barrio Olímpico
 - c) Prolongación de la vía peatonal de la carrera 41 hasta el Parque Santa Bárbara
3. Usos del Suelo:
 - a) Area de Actividad Parque Cultural y Recreación: 50 %
 - b) Area de Actividad Dotacional: 50 %
4. Viales:
 - a) Construcción de la vía de acceso prolongación de la calle 27 hasta la Avenida de Las Palmas
 - b) Prolongación de la carrera 41 en sentido sur hasta su intersección con la prolongación de la calle 27, conformando parte del anillo vial No. 3
 - c) Conformación de una malla vial secundaria
5. Infraestructura de servicios Públicos a cargo del urbanizador
6. Gestión:
 - a) Concentración de las cesiones obligatorias del urbanizador en el área de Parque, Cultura y Recreación para conformar un parque público.

Area de Expansión San Pablo

Delimitación: Entre la vía a Tienda Nueva al sur. Zanjón Mirriñao al norte, la Ciudadela Comfaunión al Oeste, la prolongación de la carrera 1° al Este

Area Bruta: 37.88 Has

Tratamiento:

1. Desarrollo mediante Plan Parcial de origen privado
2. Conservación ambiental

Rol en el Modelo Territorial:

Extensión del Tejido Residencial para completar la zona comprendida entre la vía a Tiendanueva y el Zanjón Mirriñao, la ciudadela Comfaunión y la prolongación de la carrera 1° para lograr una forma urbana más armónica

Directrices de Ordenamiento:**1. Ambientales:**

Elementos de la Estructura Ecológica Principal:

- a) Preservación de la ronda hídrico protectora del Zanjón Mirriñao mínimo 15 metros desde la parte superior del canal. Esta zona no se incluye como parte de la cesión obligatoria para zonas verdes.
- b) Preservación de las palmas localizadas linealmente a lo largo de la vía Palmira Tienda Nueva.
- c) Localizar preferiblemente parte de las zonas verdes de cesión obligatoria frente a la vía marginal del Zanjón Mirriñao, sin romper el equilibrio que deben tener estas frente al conjunto total.
- d) Cesión pública obligatoria el 18% del área bruta del terreno para zonas verdes.

2. Espacio Público:

- a) La zona hídrico protectora del zanjón Mirriñao (incluida la calzada marginal y una ciclo vía) se integrará a la estructura urbana como un elemento recreativo (pasivo) y paisajístico. El urbanizador deberá dotarla de mobiliario y equipamiento urbano como apoyo a las actividades de recreación pasiva

3. Usos del Suelo:

- a) Área de Actividad Residencial exclusiva para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social: 90% incluye las áreas requeridas para zonas verdes, recreativas y los servicios comunitarios de uso público.
- b) El desarrollo urbanístico debe incluir a cargo del urbanizador la construcción del equipamiento comunitario básico requerido por la comunidad residente.
- c) Área de Actividad Dotacional: 10 %
- d) Densidad máxima 80 viviendas por hectárea en vivienda unifamiliar.

4. Viales:

- a) Conexión con la red vial secundaria mínimo cada 100 metros
- b) Construcción de la vía paisajística paralela al Zanjón Mirriñao
- c) Prolongación de la calle 47 hasta su empalme con la prolongación de la carrera 1°
- d) Construcción de la calle 43 (vía a Tienda Nueva) calzada de servicio y calzada central norte.
- e) Construcción de la prolongación de la carrera 1.

Infraestructura de servicios Públicos a cargo del urbanizador

Area De Expansión Norte de Las Mercedes/ Belén

Area Bruta: 59,84 Has

Tratamiento:

1. Desarrollo por Plan Parcial de origen privado
2. Conservación Ambiental

Rol en el Modelo Territorial:

Extensión del Tejido Residencial para completar la zona comprendida entre Zamorano, Las Mercedes y la Urbanización Palo Verde en el extremo noreste de la ciudad, para lograr una estructura urbana compacta

Directrices de Ordenamiento:

1. Ambientales:
Elementos de la Estructura Ecológica Principal:
 - a) Preservación de la ronda hídrico protectora del Zanjón Zamorano (15 metros desde marea máxima)
 - b) Preservación de la alameda de acceso a la casa de Hacienda Belén
2. Espacio Público:
 - a) Construcción del parque longitudinal urbano Sur del Zamorano como elemento de la Estructura del Espacio Público
3. Usos del Suelo:
 - a) Area de Actividad Residencial: 50 %
 - b) Area de Actividad Dotacional: 50 %
4. Viales:
 - a) Conexión con la red vial secundaria mínimo cada 100 metros
 - b) Construcción de la vía paisajística paralela al Zanjón Zamorano
 - c) Prolongación de la carrera 24
 - d) Prolongación de la carrera 26
 - e) Construcción vías paralelas al Parque Longitudinal sur del Zamorano
 - f) Incorporación de la calle 65 al anillo vial No. 4 y prolongación de la alameda de acceso a la Hacienda Belén sobre la misma.
5. Infraestructura de servicios Públicos a cargo del urbanizador

Area De Expansión Caimitos Norte

Area Bruta: _37.47 Has

Tratamiento:

1. Desarrollo por Plan Parcial de origen privado

Rol en el Modelo Territorial:

Extensión del Tejido Residencial para completar el vacío urbano en el extremo noreste de la ciudad y lograr una forma urbana más armónica

Directrices de Ordenamiento:

1. Ambientales:
Elementos de la Estructura Ecológica Principal:
 - a) Preservación de la ronda hídrico protectora del Zanjón Zamorano (15 metros desde marea máxima)
 - b) Preservación de la alameda de acceso a la casa de Hacienda Belén
2. Espacio Público:
 - a) Construcción del parque localizado sobre la prolongación de la carrera 43
3. Usos del Suelo:
 - a) Area de Actividad Residencial: 100 %
 - b) Area de Actividad Vivienda de Interés Social: 30 %
 - c) Area de Actividad Vivienda de Interés Prioritario: 70 %
4. Viales:
 - a) Conexión con la red vial secundaria mínimo cada 100 metros
 - b) Construcción de la vía paisajística paralela al Zanjón Mirriñao
 - c) Prolongación de la carrera 37 hasta su conexión con Coronado
 - d) Prolongación de la carrera 43 hasta su conexión con Coronado
 - e) Construcción de la carrera 47, parte del anillo vial No. 4 ó periférico.
5. Infraestructura de servicios Públicos a cargo del urbanizador.

Area de Expansión La Italia

Antecedentes: entre 1995 y 1996, y por solicitud de la Unidad de Acción Vallecaucana, Capítulo Palmira, la sociedad Oriente S.A. ofreció donar a la Universidad del Valle un terreno de diez hectáreas localizado en el sector rural de la hacienda La Italia al este del Cementerio Jardines del Palmar. Por sus limitaciones en la accesibilidad, la Universidad no aceptó y el Municipio de Palmira entregó a la misma en comodato las instalaciones de la plaza de ferias. Como dichas instalaciones no eran adecuadas para este uso, el alcalde José Antonio Calle Forero solicitó durante el proceso de concertación con los propietarios de la sociedad Oriente S.A., revivir el ofrecimiento que en su momento se hiciera de ceder a título gratuito al Municipio de Palmira un bien para este fin, petición que fue aceptada por los representantes de la sociedad. Se escogió un terreno mejor localizado, contiguo al área de expansión de La Italia y articulado al Modelo Territorial propuesto por el POT. El área a ceder es adicional a la cesión obligatoria por concepto de zonas verdes y equipamientos, inherente a cualquier proceso de urbanización. Se acordó con los propietarios de la hacienda La Italia hacer efectiva la entrega de estos terrenos una vez el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido adoptado.

Area Bruta: 28,60 hectáreas.

Tratamiento:

1. Desarrollo de un Plan Parcial de origen privado
2. Conservación ambiental

Rol en el Modelo Territorial: extensión del tejido residencial en torno a la construcción de un núcleo de equipamientos y servicios.

La prolongación de la Corona de equipamientos” hacia la conformación de un núcleo dotacional conformado por la Universidad Nacional, la Academia Militar, El Parque del Sur y futuras actividades dotacionales a localizarse en el sur de esta área de expansión, por fuera del perímetro de expansión urbana. Consolidación de la estructura axial propuesta en el modelo territorial

Directrices de Ordenamiento:

1. Ambientales:

Elementos de la Estructura Ecológica Principal:

- a. Preservación de la zona hídrico protectora del Zanjón Sesquicentenario(mínimo 15 metros) medidos desde el borde superior del canal. Esta zona no se incluye como parte de la cesión obligatoria para zonas verdes.
2. Espacio Público:
 - a. La zona hídrico protectora del Zanjón Sesquicentenario, incluyendo las calzadas marginales, se integrará a la estructura urbana como un elemento paisajístico y de recreación pasiva. El proyecto del Plan Parcial contendrá el diseño urbanístico y paisajístico de esta zona incluyendo el mobiliario y el equipamiento urbano requeridos para el desarrollo a las actividades recreativas citadas. Incluirá también un programa para la arborización de la ronda con especies nativas.
 - b. La alameda de acceso a la Italia, compuesta por el callejón actual y la arboleda notable localizada a ambos lados de éste, se integrará a la estructura urbana como un elemento paisajístico y de recreación pasiva. El proyecto del Plan Parcial contendrá el diseño urbanístico y paisajístico de esta zona incluyendo el mobiliario y el equipamiento urbano requeridos para el desarrollo a las actividades recreativas citadas. Las vías marginales se proyectan desde el cruce de la carrera 32 con la calle 10 y hasta el predio rural destinado para usos de recreación activa o pasiva y/o para equipamientos colectivos para educación superior pública.

3. Usos del Suelo:
 - a. Área de Actividad Residencial (los usos principales, compatibles y condicionados para esta área de actividad). Correspondiente al 55.94% del área bruta del terreno, equivalente a 16.00 hectáreas.
 - b. Zonas verdes de cesión: correspondiente al 18% del área neta del terreno que se utilice para el uso residencial.
 - c. Área de Actividad Dotacional: correspondiente al 44.06% del área bruta del terreno, equivalente a 12.6 hectáreas.
 - d. Cesión pública obligatoria a localizarse en el área de actividad residencial correspondiente al 3% del área de terreno (que se destine para el uso residencial) para usos dotacionales así: equipamientos grupo 1 como usos compatibles a la vivienda y equipamiento grupo 2, como usos compatibles a la vivienda.
 - e. Zona comercial o institucional privada vendible: mínimo al 1% del área de terreno (que se destine para uso residencial) para los siguientes usos: Comercio grupo 1 y 2, Institucional grupo 1.
4. Viales:

Conexión con la red vial arterial y secundaria así:

 - a. la calle 10 entre diagonal 30c y la carrera 32
 - b. la vía de ingreso a las instalaciones
 - c. las vías paisajísticas marginales del Zanjón Sesquicentenario.
 - d. La intersección vial en el cruce de la carrera 32 con la calle 10.

Nota: para efecto de las obligaciones que se derivan del diseño, construcción y cesiones de estos sistemas, se aplicarán las normas comunes de tipo general establecidas en el POT.
5. Infraestructura de Servicios Públicos.
 - a. El urbanizador construirá las extensiones de las redes para dotar servicios públicos al predio La Italia. Para ello se aplicarán las normas comunes de tipo general establecidas en el POT.
6. De la Cesión de las Áreas.

Una vez adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial. Oriente S.A., deberá ceder a título gratuito a favor del Municipio de Palmira una superficie de terreno de 10.0 hectáreas en bruto, localizadas por fuera del Perímetro Urbano y que colindan al norte con el área de expansión La Italia y al occidente con el eje de la arboleda notable a lo largo de la vía de ingreso a las instalaciones de la Hacienda La Italia.

Las demás áreas de terreno de uso público aquí establecidas y las que se deriven del desarrollo del Plan Parcial serán cedidas en su oportunidad

3.7 Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión

3.7.1 Clasificación y Áreas de actividad (Planos Nos. S64, S65, S66)

Definición y clasificación de los Usos Urbanos: 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 que se desarrolle, en residenciales, comerciales, equipamientos e industriales; según el tipo de impacto que producen, que puede ser urbanístico o funcional, ambiental o social y según el nivel de impacto que generan, bajo, medio o alto.

La clasificación según el tipo de actividad que desarrolla es la siguiente:

Se definen como usos residenciales, a los destinados primordialmente para habitación, en conjunto con el equipamiento básico requerido por sus habitantes.

Son usos comerciales, cuando están destinados al intercambio de bienes o servicios.

Son equipamientos, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones públicas o privadas.

Se consideran usos industriales, a los destinados a la producción de bienes mediante la explotación y transformación de materias primas.

Los tipos de impacto son los siguientes:

Urbanístico o funcional, referido a la generación de nuevos usos, tráfico y áreas demandadas para su normal funcionamiento.

Ambiental, por el grado de contaminación que producen, bien sea por ruido, olores, térmica, lumínica, vibraciones, inflamabilidad, residuos en la atmósfera, aguas o suelo.

Social, representado en las molestias o incomodidades de tipo socio – psicológicas que ocasionan a la comunidad vecina.

El nivel de impacto se considera:

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

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.

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.

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:

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.

Estos se han clasificado tomando como base la clasificación internacional CIU, así:

En las actividades comerciales del grupo 1, se incluyen los establecimientos dedicados a la venta de alimentos; los artículos farmacéuticos y cosméticos; los artículos de línea múltiple y al detal como cacharrerías o misceláneas; artículos para el aseo y limpieza del hogar; librería y papelería al detal, periódicos y revistas; los servicios personales de pequeña escala; servicios alimenticios; servicios florales al detal y artesanías; alquiler de películas y cintas cinematográficas.

En el comercio del grupo 2, se consideran los establecimientos para venta de productos textiles al detal; artículos para el hogar; artículos fonográficos; artículos de lujo; instrumental; salas de exhibición y venta al por menor de insumos industriales, de construcción y agropecuarios; artículos de ferretería; repuestos eléctricos y electrónicos; artículos de cuero; venta de vidrios y espejos; comercio de productos plásticos; almacenes de accesorios y repuestos menores; establecimientos dedicados a la venta de elementos de decoración, galerías de arte, artículos religiosos; estancos y agencias de licores; servicios recreativos; servicios personales, saunas, baños turcos; lavanderías y tintorerías; reparación y mantenimiento de máquinas y artefactos menores; servicios profesionales; servicios turísticos; servicios bancarios; servicios alimenticios; casas de representación de artículos, importadoras o exportadoras; parqueaderos públicos; servicios de aseo, fumigación y desinfección; agencias de vigilancia; notarías y otras oficinas de servicios.

En el comercio del grupo 3 se incluyen los depósitos y distribución de combustibles; el comercio de accesorios y repuestos para vehículos; los papeles y cartones al por mayor; los elementos estructurales metálicos; el comercio al por mayor de leche y derivados, frigoríficos; comercio agropecuario al por mayor; la venta al por mayor de víveres y abarrotes; la maquinaria e instrumentos agrícolas; la materia prima para la industria del papel; venta de productos agroquímicos; productos químicos y materias primas industriales; los productos alimenticios; compraventa de chatarra; compraventa de materiales de construcción; bodegas de almacenamiento y depósitos; reparación en general de automotores o piezas o componentes de éstos; reparación de mecánica industrial; grandes supermercados, comercio por departamentos, centros comerciales; venta de automotores; funerarias y salas de velación; establecimientos de recreación nocturna.

En los equipamientos del grupo 1, se clasifican los establecimientos: asistenciales; culturales; educacionales; de culto y de servicios generales; comunicaciones y vigilancia.

En el grupo 2, se encuentran las instalaciones de administración pública; centros de atención básica; enseñanza secundaria y técnica; establecimientos para la recreación y el deporte; clubes; salas de cine; salas de exposición y auditorios.

Se consideran equipamientos de grupo 3, plaza de mercado; centrales mayoristas de víveres; plazas de ferias; escenarios deportivos; plaza de toros; terminales de transporte y carga; cementerios; estaciones de bomberos; cárceles; instalaciones militares y similares; universidades y centros de investigación; clínicas y hospitales; parques de atracción.

Los usos industriales del grupo 1 comprenden los establecimientos dedicados a la confección de prendas de vestir; decorado y pirograbado en madera; artículos de cuero

Artesanías; pequeña industria de muebles y accesorios de madera; tapicería, cortinas y forrados; talleres de reparación de equipos menores y tipografías y litografías.

En la industria de grupo 2 se encuentran clasificados los establecimientos para fabricación tejidos de punto e hilanderías; empaques de fibra; confecciones de prendas de vestir a gran escala; artículos de cuero; muebles de madera; colchones y somieres; empaques y piezas de madera; empaques de papel o platino y ensambladores de artículos eléctricos.

La industria de grupo 3 contempla la manufactura de productos de molino; procesadoras de alimentos; menajes y baterías de cocina y estufas no eléctricas; fabricación de herramientas manuales y quincallería para uso agrícola, carpintería, artículos para el hogar; cuchillería; producción de artículos de aluminio; fundición y caldería; fabricación de muebles y elementos metálicos; niquelado, cromado y galvanoplastia; maquinaria motriz; maquinaria agrícola, industrial, eléctrica; construcción de aparatos electromecánicos; electrodomésticos; fabricación de alambre y cable para conducción eléctrica; fabricación de bombillas; enlatados de carne, frigoríficos y preparadores de carnes en canal; procesadoras de pescados; reciclaje.

Con respecto a la actividad residencial, se consideran en el grupo 1, la vivienda unifamiliar o bifamiliar. La vivienda multifamiliar, referida a edificaciones en altura con más de dos viviendas por predio y en el grupo 3 se encuentran las agrupaciones de viviendas o condominios, que presentan más de dos viviendas en copropiedad de áreas libres y comunales.

La asignación de estos usos a los suelos urbano y de expansión urbana, se efectúa mediante la determinación de unas Áreas de Actividad definidas en función de la estructura urbana determinar para el modelo territorial adoptado, entendiéndose por área de actividad una porción de territorio con un uso predominante, garantizando las condiciones requeridas para albergar el uso permitido y contrarrestando 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.

En un área de actividad, el uso principal es el señalado como predominante y que determina el carácter de la zona; el uso compatible, es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal y el uso condicionado, es aquel cuyo funcionamiento está supeditado al cumplimiento de requisitos especiales. En cada área de actividad son prohibidos además de los indicados expresamente, todos los que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados.

Las áreas de actividad son cinco: área de actividad múltiple, área de actividad residencial, área de actividad residencial mixta, área de actividad industrial, área de actividad dotacional y área de actividad parque cultura y recreación.

El área de Actividad Múltiple, Corresponde al centro de la ciudad. En ella se localizan establecimientos que ofrecen bienes y servicios en diferentes escalas. Sus usos principales son los grupos 1 y 2 de comercio y los grupos 2 y 3 de vivienda.

Usos Compatibles: Industria grupo 1, Equipamientos grupos 1 y 2,

Usos Condicionados: Comercio: grupo 3.

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

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.

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.

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.

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.

Area 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. Está delimitada en el plano N° A23 que hace parte integral del presente Acuerdo.

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 este 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.

Para la localización de los equipamientos de Transporte, los de abastecimiento alimentario, los recintos feriales, los edificios para el mantenimiento y la limpieza, la seguridad y la protección ciudadana, la justicia, los cementerios y crematorios, frigoríficos y mataderos es obligatoria la adopción de un Plan Parcial definido con base en estudios elaborados por las entidades responsables de cada servicio, en colaboración con la Gerencia de Planeación. El estudio debe incluir un plan de manejo del servicio para los próximos diez años.

Cuando los equipamientos públicos se ubiquen en las cesiones obligatorias hechas por los urbanizadores solo se permitirá ocupar un 20% del área cedida.

Usos Principales: Equipamientos, Grupos 1, 2 y 3

Usos Compatibles: Comercio Grupo 3 únicamente grandes supermercados, almacenes por departamentos y/o centros comerciales.

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.

Se asigna a zonas con gran valor paisajístico y ambiental que además cumplen un rol principal en el Modelo. Se busca conformarlos mediante cesiones de procesos de urbanización de áreas nuevas y mediante la promoción de proyectos de carácter lúdico y cultural.

Usos Principales: 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.