



# GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

## No.25

Edición: marzo 18 de 2021

# Junta Metropolitana

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ  
MUNICIPIO DE PEREIRA

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO  
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

JOSE VILLADA MARIN  
ALCALDE DE LA VIRGINIA

JAVIER CASTAÑO MEJIA  
REPRESENTANTE CONCEJO DE PEREIRA

EDUARDO ARIAS PINEDA  
REPRESENTANTE DE LAS ONG AMBIENTALES

DANIEL PALACIOS  
VICEMINISTRO DE RELACIONES POLITICAS

NICOLAS ALBEIRO BETANCURTH VILLA  
DIRECTOR



# Contenido

## ACUERDO MUNICIPAL

**ACUERDO 003 DE 2021 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE LARGO PLAZO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA – RISARALDA”.**



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA**



**“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**

**ACUERDO 003 DE 2021**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE LARGO PLAZO  
DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA  
VIRGINIA – RISARALDA”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA VIRGINIA - RISARALDA** en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las contenidas en los numerales 2 y 7 del artículo 313 de la Constitución Política, artículo 41 de la Ley 152 de 1994, artículo 25 de la Ley 388 de 1997, artículo 12 de la ley 810 de 2003, artículo 2 de la Ley 902 de 2004, artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012, artículo 29 de la Ley 1454 de 2011, artículo 6 de la Ley 1551 de 2012 modificatoria de la Ley 136 de 1994, y los Decreto Nacionales 879 de 1998, 4002 de 2004, 3600 de 2007, 4066 de 2008 y el 1807 de 2014, compilados en el Decreto Único 1077 de 2015.

**CONSIDERANDO**

1. Que el Artículo 311 de la Constitución Política de Colombia establece que corresponde a los municipios “ordenar el desarrollo de su territorio” como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado;
2. Que el Numeral 7° del Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia dispone que corresponde a los Concejos Municipales “Reglamentar los usos del suelo [...]”;
3. Que según el Artículo 24° de la Ley 388 de 1997 *“El alcalde municipal, a través de la oficina de planeación, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.*

*En todo caso, antes de la presentación del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial a consideración del Concejo municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

*El proyecto de plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 99 de 1993 y en especial por su artículo 66, para lo cual dispondrá de treinta (30) días; sólo podrá ser objetado por razones técnicas y fundadas en los estudios previos. Esta decisión será, en todo caso, apelable ante el Ministerio del Medio Ambiente y desarrollo sostenible.*

*En igual sentido, deberá ser sometido a consideración y aprobación del Área Metropolitana Centro Occidente en cuanto a los hechos e incidencias metropolitanas que incluyan y afecten al Municipio, para lo cual dispondrá de treinta (30) días.*

[...]



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



*Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, y el área metropolitana en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.*

*Durante todo el período de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, el área Metropolitana Centro Occidente y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de esta ley. (es transcripción de la norma)*

*Las administraciones municipales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.*

**PARÁGRAFO.** *La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del plan de ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación”;*

4. Que según el Artículo 25 de la Ley 388 de 1997, en cuanto a la aprobación de los planes de ordenamiento, “El proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración”;
5. Que mediante en Art. 12 de la Ley 810 de 2003, fue modificado el Art. 26 de la Ley 388 de 1997, en los siguientes términos: “Los Concejos Municipales y Distritales podrán revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento Territoriales ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del alcalde.

Si el concejo no aprueba en noventa (90) días calendario la iniciativa, lo podrá hacer por decreto el alcalde.”

6. Que según el artículo 7 del Decreto Nacional 4002 de 2004, “Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997”.
7. Que mediante Resolución 1723 del 29 de diciembre de 2017, la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER, expidió las determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial, que deberán tener en cuenta las





**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



entidades territoriales de su jurisdicción, tanto para la formulación, como para los ajustes de sus respectivos planes.

8. Que mediante el Decreto 061 de 2000, revisado por el decreto 112 de 2014 el Alcalde Municipal adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio.
9. Que han transcurrido más de cuatro (4) períodos constitucionales de gobierno municipal, desde que fue aprobada la revisión del PBOT, en el año 2014.
10. Que mediante el Decreto Nacional 3600 de 2007 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó las disposiciones de las Leyes 99 de 1993, 142 de 1994 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo, las cuales deben ser tenidas en cuenta por las entidades territoriales, en los procesos de ajuste de los planes de ordenamiento territorial vigente.
11. Que el Art. 189 del Decreto – Ley 19 del 10 de Enero de 2012 establece que *“Con el fin de promover medidas para la sostenibilidad ambiental del territorio, sólo procederá la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial o la expedición del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial cuando se garantice la delimitación y zonificación de las áreas de amenaza y la delimitación y zonificación de las áreas con condiciones de riesgo además de la determinación de las medidas específicas para su mitigación, la cual deberá incluirse en la cartografía correspondiente...”*;
12. Que la Ley 1523 de 2012 adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres la cual se orienta a la formulación y ejecución de una política municipal de desarrollo forzosa, que asegure la sostenibilidad territorial, el mejoramiento de la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo, la planificación segura del territorio y una gestión ambiental territorial sostenible
13. Que el decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” establece normas compiladas sobre formulación, adopción, coordinación y ejecución de la política pública de desarrollo territorial y urbano del país que involucra a los entes territoriales en el proceso de desarrollo orientados hacia un mismo fin.
14. Que el artículo 2.2.2.1.3.1.3 del decreto 1077 de 2015 consagra: *“Estudios básicos para la revisión o expedición de Planes de Ordenamiento Territorial (POT). De conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior para la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o la expedición de nuevos planes, se deben elaborar estudios en los suelos urbanos, de expansión urbana y rural para los fenómenos de inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa, que contienen:(...)”*

**Parágrafo 4.** Si al momento de la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o la expedición de un nuevo POT, se cuenta con un Plan de Ordenación



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



*y Manejo de Cuencas Hidrográficas aprobado y el mismo incluye los análisis de amenazas, éstos sirven de insumo para la elaboración de los estudios básicos en suelo rural”*

15. Que mediante el Decreto 1232 del 14 de Septiembre de 2020 el Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio modifica el artículo 2.2.1.1 del Título 1, se modifica la sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la Sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la Planeación del Ordenamiento Territorial y en el **parágrafo transitorio** del artículo 2.2.2.1.2.2.3 denominado **Condiciones para adelantar la concertación con la Corporación autónoma regional o autoridad ambiental competente**, se determina:

*“Los proyectos de Plan de Ordenamiento Territorial o su revisión o modificación que se radiquen completos y en debida forma ante la autoridad ambiental competente hasta el 31 de marzo de 2021, podrán presentarse cumpliendo con los contenidos establecidos en las normas vigentes antes de la modificación del presente capítulo*

16. Que el Municipio de La Virginia se acoge íntegramente a la proposición del citado parágrafo transitorio del decreto 1232 del 14 de septiembre de 2020, por haberse radicado en legal y debida forma ante la Corporación ambiental - CARDER- dentro del término aludido.
17. Que la Administración Municipal realizó el estudio técnico a través del cual se hizo seguimiento y evaluación a la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Municipal No.112 de 2014, aplicando para ello la Metodología elaborada por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para el seguimiento y evaluación de planes de ordenamiento y la construcción de expedientes municipales;
18. Que la Administración Municipal realizó el diagnóstico del estado actual de la situación del territorio municipal, con miras a la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
19. Que la Administración Municipal realizó estudio básico de riesgos tendiente a identificar y zonificar las amenazas y las áreas de riesgo en el municipio, en el año 2015 y ajustado en el año 2019.
20. Que el Alcalde Municipal de La Virginia presentó ante la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER, el día 22 de septiembre de 2020, mediante el radicado No. 10239-2020, el proyecto de adopción de la revisión general del PBOT, conforme a lo previsto en el Capítulo V del Decreto Nacional No. 879 de 1998, respaldado por los siguientes documentos:
- Documento Técnico de Soporte, compuesto por el documento de diagnóstico del estado actual del territorio municipal, con su respectiva cartografía y, el documento de formulación de la propuesta de ordenamiento territorial.
  - La Memoria Justificativa



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



- Proyecto de Acuerdo de adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, acompañado de la respectiva cartografía.

21. Que, de acuerdo a las consideraciones realizadas por la CARDER, el Municipio y la CORPORACION, se reunieron en varias sesiones de trabajo y concertación, para tratar los asuntos ambientales de la propuesta de revisión del Plan Básico de Ordenamiento.
22. Que la CARDER expidió el acta de concertación No. 02 del 23 de octubre de 2020 en la que se establece:

*“CONCERTACION DEL COMPONENTE AMBIENTAL DE LA REVISIÓN ORDINARIA DE LOS CONTENIDOS DE LARGO PLAZO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA, este documento hace parte integral del presente acuerdo.*

23. Que conforme al artículo 24 de la Ley 388 de 1997 se considera instancia de concertación en la formulación del Plan básico de ordenamiento Territorial al Área metropolitana Centro Occidente, en razón a que el Municipio de La Virginia forma parte de esta junto con los municipios de Pereira y Dosquebradas, la cual vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas en los asuntos de su competencia.
24. Que el Alcalde Municipal de La Virginia presentó ante el Área Metropolitana Centro Occidente, el día 22 de septiembre de 2020, mediante el radicado No. R-987, el proyecto de adopción de la revisión general del PBOT, conforme a lo previsto en el Capítulo V del Decreto Nacional No. 879 de 1998.
25. Que, de acuerdo a las consideraciones realizadas por el área Metropolitana Centro Occidente, el Municipio y esta, se reunieron en varias sesiones de trabajo y concertación, para tratar los asuntos de interés metropolitano de la propuesta de revisión del Plan Básico de Ordenamiento.
26. Que mediante Acuerdo Metropolitano No. 03 del 3 de noviembre de 2020, la Junta Metropolitana del Área Centro Occidente, imparte su aprobación para la concertación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
27. Que luego de culminadas las etapas anteriores, y conforme al artículo 24 de la Ley 388 de 1997, el Consejo Territorial de Planeación del municipio de La Virginia conoció y estudió el contenido del proyecto de acuerdo de revisión general del PBOT y los demás documentos anexos, y emitió concepto mediante documento de fecha 27 de noviembre de 2020;
28. Que la consulta democrática que prevé el artículo 24, numeral 4° de la Ley 388 de 1997; fue incluida en todas las etapas del proceso de planificación del nuevo plan básico de ordenamiento territorial, como consta en los soportes respectivos que hacen parte del presente proyecto de acuerdo.

En mérito de lo expuesto,





**ACUERDA:**

**TITULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**CAPÍTULO I**

**ADOPCIÓN, APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE, LOS MAPAS GENERALES, VIGENCIA Y OTRAS DISPOSICIONES.**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adóptese por el presente Acuerdo la revisión ordinaria de largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Virginia como instrumento para orientar y administrar el proceso de organización del territorio.

**ARTÍCULO 2. APROBACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO.** Hacen parte del presente Acuerdo y lo complementan: 1) La memoria justificativa. 2) El Documento de Diagnóstico. 3) El documento Técnico de Soporte con sus propios anexos, el cual será de permanente consulta y complemento de la reglamentación aquí contenida. 4) El programa de ejecución. 5) La cartografía que contiene los siguientes mapas:

- Mapa No. 1. Localización
- Mapa No. 2. Clasificación del Territorio
- Mapa No. 3. Perímetro Urbano y de Expansión Urbana
- Mapa No. 4. Estructura Ecológica Principal Rural
- Mapa No. 5. Suelos de Protección del Recurso Hídrico
- Mapa No. 6. Microcuencas
- Mapa No. 7. Cuencas Hidrográficas
- Mapa No. 8. Concesiones de Agua
- Mapa No. 9. Humedales y Lagunas
- Mapa No. 10. Relictos de Bosque
- Mapa No. 11. Estructura Ecológica Principal Urbana
- Mapa No. 12. Amenaza por Avenidas Torrenciales del Suelo Urbano
- Mapa No. 13. Amenaza por Movimientos en Masa del Suelo Urbano
- Mapa No. 14. Amenaza por Inundaciones del Suelo Urbano
- Mapa No. 15. Zonificación de Riesgo por Movimientos en Masa (urbano)
- Mapa No. 16. Zonificación de Riesgo por Avenidas Torrenciales (urbano)
- Mapa No. 17. Zonificación de Riesgo por Inundaciones (urbano)
- Mapa No. 18. Sector Normativo Provisional (urbano)
- Mapa No. 19. Áreas con condición de Riesgo que Requieren Estudios de Detalle por Inundaciones y Avenidas Torrenciales en el Suelo Urbano
- Mapa No. 20. Obras de Protección Contra Inundaciones en el Suelo Urbano
- Mapa No. 21. Infraestructura de Acueducto
- Mapa No. 22. Sistema de Redes de Acueducto Urbano
- Mapa No. 23. Sistema de Redes de Alcantarillado Urbano
- Mapa No. 24. Perímetro Sanitario



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



- Mapa No. 25. Sistema Vial Urbano
- Mapa No. 26. Sistema de Espacio Público Urbano
- Mapa No. 27. Sistema de Equipamientos Colectivos Urbanos
- Mapa No. 28. Vocación de los Usos del Suelo Urbano
- Mapa No. 29. Tratamientos Urbanísticos
- Mapa No. 30. Sectores Normativos Urbanos
- Mapa No. 31. Formaciones Geológicas Superficiales
- Mapa No. 32. Clases Agrológicas
- Mapa No. 33. Zonificación Ambiental
- Mapa No. 34. Categorías del Suelo Rural
- Mapa No. 35. Áreas de Actividad Industrial – Usos de Servicio y Comercio con Áreas > a 5.000m2 construidos
- Mapa No. 36. Áreas de Amenaza por Movimientos en Masa en el Suelo Rural
- Mapa No. 37. Áreas de Amenaza por Avenidas Torrenciales en el suelo Rural
- Mapa No. 38. Amenaza Rural por Inundaciones en el Suelo Rural
- Mapa No. 39. Áreas con Condición de Amenaza que Requieren Estudios de Detalle por Avenidas Torrenciales e Inundaciones en suelo Rural
- Mapa No. 40. Áreas con condición de amenaza que Requieren Estudios de Detalle por Movimientos en Masa en el Suelo Rural
- Mapa No. 41. Áreas con condición de Riesgo en Suelo Rural
- Mapa No. 42. Sistema Vial Rural
- Mapa No. 43. Sistema de Espacio Público Rural
- Mapa No. 44. Zonas Generadoras de Plusvalía
- Mapa No. 45. Sectores Normativos Rurales

Y las siguientes fichas normativas

**ZONA URBANA:**

1. Sector Normativo 1 - Zona Central de Actividad Múltiple (**ZCAM**)
2. Sector Normativo 2 - Zona Central de Actividad Mixta (**ZCAMX**)
3. Sector Normativo 3 - Zona Residencial Central (**ZCR**)
4. Sector Normativo 4 - Zona Residencial de Actividad Turística (**ZCT**)
5. Sector Normativo 5 - Zona para Servicios Públicos (**ZSP**)
6. Sector Normativo 6 - Zona Residencial de Consolidación Básica (**ZRCB**)
7. Sector Normativo 7 - Zona Residencial de Reactivación (**ZRR**)
8. Sector Normativo 8 - Zona Especial de Regularización (**ZER**)
9. Sector Normativo 9 - Zona Especial de Servicios (**ZES**)
10. Sector Normativo 10 - Zona Residencial 1 (**ZR1**)
11. Sector Normativo 11 - Zona Residencial 2 (**ZR2**)
12. Sector Normativo 12 - Zona Residencial 3 (**ZR3**)
13. Sector Normativo 13 - Zona de Desarrollo (**ZD**)
14. Sector Normativo 14 - Zona de Recuperación Ambiental (**ZRA**)
15. Sector Normativo 15 - Zona de Equipamientos Colectivos (**ZEC**)
16. Sector Normativo 16 - Zona de Espacio Público (**ZEP**)
17. Sector Normativo 17 - Suelos de Protección Ambiental (**SP**)
18. Sector Normativo 18 - Calle Gaucha (**CG**)

**ZONA RURAL:**

1. SECTOR NORMATIVO 1: Áreas de Conservación y Protección Ambiental



2. SECTOR NORMATIVO 2: Franja de Amortiguación DMI
3. SECTOR NORMATIVO 3: Corredor Vial Suburbano
4. SECTOR NORMATIVO 4: Suelos Suburbano
5. SECTOR NORMATIVO 5: Áreas Agrícolas
6. SECTOR NORMATIVO 6: Áreas Agroforestales
7. SECTOR NORMATIVO 7: Áreas para Equipamientos
8. SECTOR NORMATIVO 8: Áreas del Sistema de SPD
9. SECTOR NORMATIVO 9: Centro Poblado Rural

También hacen parte los siguientes anexos:

- Anexo 01. Humedales (Digital)
- Anexo 02. Fichas Normativas (Digital)
- Anexo 03. Normatividad ambiental (Digital)
- Anexo 04. Riesgos y Amenazas (Digital)
- Anexo 05. Documentos complementarios (Digital)
- Anexo 06. Servicios Públicos (Digital)

### **ARTÍCULO 3. COMPONENTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO.**

Para el Municipio de La Virginia el plan básico de ordenamiento Territorial contempla tres componentes:

1. **COMPONENTE GENERAL:** Lo constituye la visión, las políticas, objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. **COMPONENTE URBANO:** Lo constituyen las políticas, acciones, programas y objetivos que sobre el territorio urbano se proyectan.
3. **COMPONENTE RURAL:** Lo constituyen las políticas, acciones, programas y normas para el desarrollo del suelo rural y sus dinámicas.

### **ARTÍCULO 4. VIGENCIAS:** Las vigencias del PBOT son las siguientes:

- El corto plazo culmina el 31 de diciembre de 2024
- El mediano plazo culmina el 31 de diciembre de 2028 y,
- El largo plazo culmina el 31 de diciembre de 2032.

Una vez lleguen a su fin los componentes de mediano plazo, y ya vencidos los componentes de corto plazo, se procederá a su revisión y, llegados a su fin los contenidos de largo plazo de acuerdo a la ley se procederá a la adopción de un nuevo plan básico.

## **TITULO II COMPONENTE GENERAL DEL PLAN**

### **CAPÍTULO I**

### **VISIÓN Y POLÍTICAS TERRITORIALES DE LARGO Y MEDIANO PLAZO QUE ORIENTAN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**



**ARTÍCULO 5. VISION DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO.** El Municipio de La Virginia durante la vigencia del plan básico, en virtud de su posición geoestratégica y condiciones ambientales, será un importante nodo de turismo, comercio, servicios y logística, fortaleciendo su centralidad y la articulación regional, generando equidad y oportunidades de desarrollo para sus habitantes con un aprovechamiento óptimo de su suelo y absoluto respeto por la oferta ambiental natural de su territorio.

El Municipio de la Virginia para consolidar la visión de desarrollo territorial se fundamentará en las siguientes directrices:

- Convertir al Municipio en un referente de desarrollo industrial y agroindustrial a nivel regional y nacional, conformando sistemas eficientes, utilizando las particularidades del territorio en beneficio de sus habitantes y aprovechando sus privilegios ecosistémicos, hídricos y paisajísticos.
- Compactar el núcleo urbano optimizando y potencializando el desarrollo ordenado del territorio, regularizando y modificando los usos y formas de ocupación del suelo, de forma tal que, se minimicen los conflictos para el progreso.
- Controlar el desarrollo expansivo del suelo urbano, a partir de las restricciones ambientales y legales centrándose en: a) La redensificación del suelo urbano. b) La constitución de zonas de renovación urbana. c) Una política de vivienda con oferta controlada y sensata. d) La propuesta de suelos de expansión para desarrollos urbanísticos que posibiliten la construcción de ventajas comparativas.
- Fortalecer las actividades productivas en suelo rural, reconociendo su importancia para la regulación del territorio, deteniendo la dinámica urbana y suburbana, para ello se determinará la aptitud del suelo más conveniente avanzando en la autonomía alimentaria.
- Fortalecer el crecimiento del territorio desde el desarrollo local de infraestructura adecuada para equipamientos, espacio público y servicios complementarios al desarrollo de proyectos de vivienda.
- Propiciar que el Municipio sea reconocido como punto estratégico para la generación de centros logísticos, actividades comerciales, industriales, turísticas y de servicios articulados con las ventajas de los municipios de la región.

**ARTÍCULO 6. POLÍTICAS GENERALES DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO.**

La política general que orienta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Virginia, es la búsqueda de un equilibrio entre la defensa de los recursos naturales y culturales y el desarrollo económico y social del municipio.



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



El desarrollo de nuevas actividades económicas o la intensificación de las existentes deben fundamentarse en potencializar las actividades agropecuarias, industriales, logísticas, turísticas, comerciales y de servicios.

Serán políticas particulares de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Virginia las siguientes:

- a. El bienestar social y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes potencializando el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos en áreas adecuadas y delimitadas, que sean capaces de soportar los servicios educativos, de salud, demás equipamientos colectivos y el espacio público; igualmente promover la participación social y comunitaria en defensa de la identidad cultural.
- b. La Protección los recursos naturales, ecosistemas, el paisaje, el recurso hídrico, fauna y flora y, el patrimonio histórico.
- c. El desarrollo del territorio de manera armónica, equilibrada, generando competitividad en las actividades económicas relacionadas con el desarrollo de la vivienda, el comercio, la industria, el turismo, el desarrollo agropecuario, bajo criterios constructivos que implementen la protección ambiental.
- d. Modernizar y fortalecer la institucionalidad y la administración pública en el Municipio.
- e. Propiciar la integración regional, asumiendo compromisos en las relaciones funcionales urbano - rurales - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su entorno regional, nacional e internacional.

**ARTÍCULO 7. POLÍTICA RELACIONADAS CON VARIABILIDAD Y CAMBIO**

**CLIMÁTICO:** La política sobre el cambio climático en el Municipio de La Virginia será promover la implementación de procesos que inciden en una mayor resiliencia del territorio frente a los impactos asociados a la variabilidad y el cambio climático, en sujeción a los lineamientos, acuerdos y políticas internacionales, nacionales, regionales y locales, incorporadas en los instrumentos relacionados, que contribuyan a avanzar en un desarrollo resiliente al clima y bajo en carbono.

**PARAGRAFO:** Se adopta como herramienta de direccionamiento de superior jerarquía, para la gestión del cambio climático, el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático Territorial para el Departamento de Risaralda (PIGCCT) o la reglamentación o lineamiento que lo modifique, adicione o sustituya, además de las normas que sobre el tema expida la autoridad ambiental o el Ministerio de ambiente y desarrollo sostenible.

**CAPITULO II**

**DE LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN,  
APROVECHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO.**

**ARTÍCULO 8. OBJETIVO GENERAL DEL PBOT:** El propósito fundamental del





PBOT en el largo plazo es el de consolidar el territorio como un espacio productivo y competitivo, orientado en la búsqueda del bienestar integral de sus habitantes en todos los niveles de desarrollo, promoviendo el uso racional del suelo y la preservación del patrimonio natural de Municipio.

#### **ARTÍCULO 9. OBJETIVOS DE BIENESTAR SOCIAL:**

1. Orientar el uso adecuado del suelo bajo criterios de equidad en la oferta de bienes y servicios a los habitantes.
2. Establecer la infraestructura física para el sistema vial y de transporte municipal y en relación al contexto regional.
3. Determinar un sistema de espacio público a través del desarrollo de infraestructura adecuada y dotada.
4. Fortalecer la prestación de servicios públicos domiciliarios mediante la modernización y expansión de la infraestructura en todo el territorio.
5. Consolidar el territorio como un espacio adecuado de desarrollo social que reconozca los valores culturales del municipio.
6. Priorizar la ejecución de programas de mejoramiento de espacio público y equipamientos colectivos en las áreas deficitarias.

#### **ARTÍCULO 10. ESTRATEGIAS PARA GARANTIZAR LOS OBJETIVOS DE BIENESTAR SOCIAL.**

1. Formular e implementar los planes maestros previstos en este plan durante su vigencia.
2. Precisar áreas de cesión para espacio público y para localización de equipamientos.
3. Ejecutar de manera prioritaria proyectos de construcción de infraestructura de servicios públicos domiciliarios
4. Implementar programas de silvicultura urbana para el establecimiento y fortalecimiento de corredores verdes urbanos que permitan la captura de carbono.
5. Definir programas para la rehabilitación de espacios históricos y culturales degradados.
6. Desarrollar acciones de recuperación, mejoramiento, habilitación y remodelación de los equipamientos colectivos existentes con tendencias bioclimáticas de eco urbanismo o construcción sostenible.
7. Implementar alternativas de construcción sostenible y energía limpia en la construcción de vivienda.
8. Incorporar al diseño y construcción de infraestructura pública, criterios y principios de blindaje climático; así como el desarrollo y utilización de fuentes no convencionales de energía, principalmente aquellas de carácter no renovable.
9. Desarrollar acciones de recuperación, integración, incorporación y adquisición de áreas ubicadas dentro del perímetro urbano, clasificadas de importancia ecológica y suelos de protección de la biodiversidad, al espacio público urbano para el desarrollo de actividades ecoturísticas, científicas y de recreación pasiva, que permitan superar el déficit de espacio público por habitante.

#### **ARTÍCULO 11. OBJETIVOS DE DIMENSIÓN AMBIENTAL**



1. Implementar las disposiciones del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Risaralda, en asuntos ambientales, como norma de superior jerarquía y determinante ambiental.
2. Proteger las áreas de conservación de los recursos naturales que sirven de soporte a los procesos productivos y de desarrollo de la población.
3. Recuperar áreas con alto valor ambiental que han sido intervenidas por procesos humanos y han generado deterioro y riesgo.
4. Incentivar el aprovechamiento apropiado de los recursos naturales de acuerdo a sus atributos particulares.
5. Mejorar el índice de espacio público, articulándolo a la estructura ecológica del municipio.
6. Orientar los usos del suelo rural y urbano de acuerdo con la aptitud, el entorno y las necesidades de la población en el contexto del desarrollo socio económico y ambiental.
7. Fortalecer las áreas que mezclen las formas de vida de campo y ciudad con una amplia estructura de protección ambiental

## **ARTÍCULO 12. ESTRATEGIAS PARA GARANTIZAR LOS OBJETIVOS DE DIMENSIÓN AMBIENTAL.**

1. Reglamentar las áreas destinadas a la conservación y protección de los recursos naturales.
2. Dar aplicación en todos los procesos de desarrollo territorial a las determinantes ambientales, urbanas y rurales exigidas para el ordenamiento del territorio.
3. Ejecutar acciones institucionales para el uso adecuado de las zonas expuestas a riesgos.
4. Establecer procesos de reubicación de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable
5. Dar continuidad a la ejecución de obras e intervenciones para la mitigación del riesgo de inundaciones en las áreas urbanas afectadas por las crecientes de los ríos Cauca y Risaralda, incluyendo las acciones de reubicación de viviendas y mejoramiento urbanístico.
6. Coordinar acuerdos entre el sector público y privado para garantizar el eficiente abastecimiento hídrico para el Municipio.
7. Gestionar el sistema para la disposición adecuada de residuos de construcción y residuos de vegetales conforme a la Resolución 472 de 2017 del MASD o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
8. Promover programas y proyectos para el aprovechamiento sostenible del humedal balsillas, los corredores ambientales y las vías paisajísticas
9. Fomentar equipamientos recreativos sustentables, que no produzcan impactos ambientales negativos, optimizando la utilización racional de los suelos de protección.
10. Gestionar el sistema para el tratamiento de las aguas residuales conforme al decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

## **ARTÍCULO 13. OBJETIVOS RESPECTO A LA GESTIÓN DEL RIESGO DE**



---

## **DESASTRE**

1. Reducir los niveles de exposición de la población frente a los riesgos de desastres
2. Reducir los niveles de vulnerabilidad reubicando los asentamientos localizados en riesgo no mitigable.
3. Gestionar proyectos de infraestructura para avanzar en el incremento de los niveles de mitigación de los riesgos.
4. Gestionar con el municipio de Balboa proyectos orientados hacia la reducción del riesgo por movimientos en masa en la línea de conducción de agua potable para el acueducto urbano del Municipio de La Virginia.
5. Gestionar con el Municipio de Pereira, para el Corregimiento de Caimalito, la articulación de los organismos de socorro para la atención de emergencias.

### **ARTÍCULO 14. ESTRATEGIAS PARA GARANTIZAR LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES:**

1. Realizar los estudios de simulación hídrica e hidráulica de los ríos Cauca y Risaralda para periodos de retorno de 100 años, posterior a la construcción de la obra de protección contra inundaciones.
2. Reubicar las viviendas localizadas en los retiros de los cauces de los ríos Cauca y Risaralda y aquellas que permanezcan en condición de riesgo no mitigable
3. Reubicar las viviendas requeridas para la ejecución de las obras de protección y mitigación de inundaciones
4. Dar continuación a las obras de mitigación de riesgo contra inundaciones (jarillones y obras de restauración hidráulica y sanitaria)
5. Incorporar al espacio público urbano las áreas desalojadas por procesos de relocalización, realizando acciones de mejoramiento y estableciendo programas de control para evitar su nueva ocupación con viviendas e invasiones.
6. Desarrollar el saneamiento predial de las áreas ocupadas del antiguo cauce del río Risaralda en coherencia con las obras de protección de inundaciones.
7. Reforestar los retiros de cauces permanentes a lo largo de los tramos urbanos de los ríos Cauca y Risaralda, y acondicionarlas para su incorporación como espacio público.
8. Reforestar los retiros de cauces permanentes de las quebradas y cauces intermitentes definidos y delimitados en el PBOT.
9. Articular paisajísticamente las obras de protección de inundaciones (jarillones, reservorio y estaciones de bombeo) al entorno urbano del municipio.
10. Intervenir con acciones de mejoramiento urbanístico integral las áreas cuya ocupación se mantendrá una vez ejecutadas las obras de protección contra inundaciones.
11. Articular urbanísticamente el proyecto del malecón turístico y las zonas de renovación urbana de su área de influencia.
12. Realizar el reforzamiento estructural de edificaciones indispensables y líneas vitales

### **ARTÍCULO 15. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOCIOECONOMICO:**

1. Velar porque el uso del suelo se lleve a cabo de manera racional, respetando la función social y ecológica de la propiedad.



2. Reglamentar adecuadamente el uso del territorio teniendo en cuenta las restricciones y atributos que permitan un desarrollo armónico y competitivo.
3. Incentivar el uso de tecnologías limpias y la movilidad sostenible en los procesos productivos, en los procesos institucionales y en la prestación de servicios generales a toda la población.

**ARTÍCULO 16. ESTRATEGIAS PARA GARANTIZAR LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOCIOECONOMICO:**

1. Consolidar actividades productivas competitivas que favorezcan el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio.
2. Localizar actividades productivas de acuerdo a las potencialidades y limitantes de la vocación del suelo establecidas por la autoridad competente.
3. Coordinar con instituciones públicas y privadas la ejecución del proyecto de malecón turístico.
4. Promover los proyectos de renovación urbana como elementos generadores de dinámicas económicas e inmobiliarias urbanas
5. Facilitar y fomentar en el territorio los usos del suelo para actividades complementarias y conexas con las demandas y efectos de la zona franca internacional.
6. Propiciar el desarrollo de actividades productivas asociadas a la explotación agrícola, pecuaria y a los recursos naturales, en los suelos rurales de bajas pendientes a lo largo de la troncal de occidente.
7. Destinar la zona de expansión nororiental para el establecimiento de equipamientos colectivos a escala municipal y metropolitana.
8. Construir, acondicionar y dotación la infraestructura para la oferta de educación técnica, tecnológica, profesional y formación para el trabajo.
9. Definir incentivos para la densificación del uso del suelo urbano.
10. Incentivar la oferta de servicios de parqueo de vehículos en todo el suelo urbano.

**ARTÍCULO 17. OBJETIVOS DE INSTITUCIONALIDAD:**

1. Implementar instrumentos de gestión administrativa que permitan prestar los servicios bajo criterios de legalidad, eficiencia, eficacia, equidad, economía, transparencia y calidez humana.
2. Modernizar los procesos que se llevan a cabo en la administración Municipal dando aplicación a las nuevas tecnologías de la comunicación y la informática.

**ARTÍCULO 18. ESTRATEGIAS PARA GARANTIZAR LOS OBJETIVOS DE INSTITUCIONALIDAD.**

1. Implementar herramientas financieras y técnicas para la adecuada ejecución del programa de ejecución del PBOT.
2. Fortalecer la Secretaría de Planeación como dependencia estructural de la administración para la efectiva implementación y gestión del ordenamiento territorial.



3. Fortalecer el consejo territorial de planeación y del consejo consultivo de ordenamiento territorial, garantizando la participación en las decisiones y en los procesos inherentes al ordenamiento territorial del municipio.
4. Construir, actualizar y mantener el banco de indicadores de ordenamiento territorial

#### **ARTÍCULO 19. OBJETIVOS DE RELACION REGIONAL.**

1. Promover escenarios de progreso territorial regional.
2. Establecer relaciones eficientes con los municipios de la región, con el departamento y con la nación para desplegar proyectos de progreso territorial.

#### **ARTÍCULO 20. ESTRATEGIAS PARA GARANTIZAR OBJETIVOS DE RELACION REGIONAL.**

1. Articular el plan básico de ordenamiento municipal con los planes regionales y con el plan de ordenamiento departamental, así como con los proyectos regionales para la competitividad.
2. Participar en la gestión de proyectos viales regionales y nacionales en el contexto de las mega autopistas y vías de última generación.
3. Facilitar la buena comunicación en los corredores paisajísticos, impulsando de esta forma el turismo regional.

### **CAPITULO III DETERMINANTES GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 21. DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL REGIONAL.** Son determinantes de superior jerarquía para el Plan básico de ordenamiento Territorial de la Virginia y para todos los instrumentos que lo desarrollen, las directrices y reglamentaciones de orden Nacional, Regional y Municipal que se encuentren vigentes y las que posteriormente se establezcan, relacionadas con la estructura ecológica principal, gestión del riesgo, variabilidad y cambio climático, determinantes de patrimonio cultural, las determinantes de orden metropolitano y departamental y, las determinantes generales de ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 22. DETERMINANTES AMBIENTALES.** Se incorporan las determinantes ambientales establecidas por la Autoridad ambiental regional -CARDER-, actualizadas y adoptadas mediante Resolución 1723 del 29 de diciembre de 2017, o la norma que posteriormente la adicionen, modifique o sustituya.  
Constituye determinante de orden ambiental el Plan de Gestión Ambiental regional PGAR, y la Gestión del riesgo, sus modificaciones, adiciones, y/o sustituciones.

Constituye norma de superior jerarquía y determinante ambiental el Plan de Ordenación y Manejo – POMCA – de la Cuenca Hidrográfica del Río Risaralda, aprobado por la CARDER mediante Resolución 1678 de 2017 o la norma que la adicionen, modifique o sustituya.





Así mismo, se reconocen las siguientes cuencas hidrográficas a las que pertenece el Municipio de La Virginia y los instrumentos de planificación asociados:

- Macrocuena Magdalena Cauca, en la cual se ubican las cuencas del Río Risaralda –SZH 2614, área en el municipio de La Virginia 986,88 ha (30,4% del municipio) con POMCA Aprobado (2017).
- Cuenca del Río Opirama-Río Supía y Otros Directos al Cauca –NSS 261701, área en el municipio de La Virginia 2.259,95 ha (69,6% del municipio), cuenca priorizada para iniciar proceso de ordenación en la presente vigencia de los Planes de Acción de CARDER y CORPOCALDAS.

**ARTÍCULO 23. DETERMINANTES DE ORDEN METROPOLITANO.** Se incorporan las directrices y lineamientos metropolitanos de ordenamiento territorial fijados por el Área Metropolitana Centro Occidente, de conformidad con las macro directrices definidas en el Modelo de Ocupación Territorial de los municipios del Comité de Integración Territorial CIT.

**ARTÍCULO 24. DETERMINANTES DEPARTAMENTALES.** Constituyen normas de superior jerarquía las directrices y orientaciones fijadas por el departamento de Risaralda en materia de ordenamiento territorial contenidas en la ordenanza No. 029 del 12 de diciembre de 2019 “POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE RISARALDA 2020 – 2035 y sus modificaciones o revisiones.

**ARTÍCULO 25. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA NACIONAL Y REGIONAL.** Se reconocen como proyectos de iniciativa nacional que impactan al Municipio los siguientes:

1. La Plataforma Logística del Eje Cafetero - PLEC
2. Autopista de la prosperidad
3. Doble calzada Cerritos – La Virginia
4. Tren de occidente (Red Férrea)
5. Recuperación de la navegabilidad del río Cauca
6. La rehabilitación de la vía La Virginia – Apía – Quibdó.
7. Tren de Cercanías

**PARAGRAFO:** El Alcalde Municipal podrá adoptar a través de los instrumentos de planificación intermedia que se hagan necesarios, los proyectos mencionados, ajustando las fichas normativas en consonancia con el resultado de los estudios técnicos adelantados para cada proyecto.

#### **CAPITULO IV MODELO DE OCUPACIÓN**

**ARTÍCULO 26. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.** El modelo de



ocupación del municipio de La Virginia, se orienta hacia la consolidación del espacio urbano mediante acciones de densificación, de intervención con acciones mejoradoras de su entorno y el fortalecimiento de los servicios urbanos, acompañada de una expansión moderada y controlada del territorio que evite el desbordamiento de crecimientos insostenibles; regular el aprovechamiento del suelo rural promoviendo su conservación y recuperación, que brinde condiciones para el desarrollo de potenciales renglones productivos, acordes con la localización y la oferta ambiental del territorio municipal, al tiempo que facilite el desarrollo de la infraestructura nacional, regional y local requerida y proyectada.

## **CAPITULO V DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**ARTÍCULO 27. CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO.** El municipio de La Virginia con un área de terreno de 3.300 hectáreas, define los perímetros para cada clase de suelo y los identifica en el Mapa No. 2 “Clasificación del Territorio” que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 28. SUELO URBANO.** Para el Municipio de La Virginia el suelo urbano cuenta con un área de 177,5 Hectáreas y lo constituyen aquellas áreas destinadas a usos urbanos en este Plan, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, de tal manera que posibilite su urbanización y edificación. Las coordenadas perimetrales que delimitan el suelo urbano son:

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 1    | 1133450 | 1032674 |
| 2    | 1133444 | 1032671 |
| 3    | 1133437 | 1032669 |
| 4    | 1133431 | 1032669 |
| 5    | 1133425 | 1032668 |
| 6    | 1133422 | 1032666 |
| 7    | 1133420 | 1032663 |
| 8    | 1133421 | 1032655 |
| 9    | 1133422 | 1032647 |
| 10   | 1133421 | 1032645 |
| 11   | 1133420 | 1032644 |
| 12   | 1133416 | 1032641 |
| 13   | 1133415 | 1032641 |
| 14   | 1133411 | 1032641 |
| 15   | 1133409 | 1032642 |
| 16   | 1133398 | 1032646 |
| 17   | 1133398 | 1032648 |
| 18   | 1133399 | 1032653 |
| 19   | 1133399 | 1032664 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 20   | 1133409 | 1032954 |
| 21   | 1133545 | 1032937 |
| 22   | 1133550 | 1033137 |
| 23   | 1133969 | 1033078 |
| 24   | 1133979 | 1033079 |
| 25   | 1133992 | 1033060 |
| 26   | 1133984 | 1032978 |
| 27   | 1133981 | 1032957 |
| 28   | 1133998 | 1032954 |
| 29   | 1133995 | 1032903 |
| 30   | 1133977 | 1032904 |
| 31   | 1133975 | 1032625 |
| 32   | 1134004 | 1032299 |
| 33   | 1134006 | 1032253 |
| 34   | 1133994 | 1032261 |
| 35   | 1133992 | 1032261 |
| 36   | 1133981 | 1032264 |
| 37   | 1133970 | 1032267 |
| 38   | 1133967 | 1032269 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 39   | 1133965 | 1032270 |
| 40   | 1133960 | 1032274 |
| 41   | 1133953 | 1032279 |
| 42   | 1133948 | 1032280 |
| 43   | 1133943 | 1032281 |
| 44   | 1133935 | 1032284 |
| 45   | 1133925 | 1032289 |
| 46   | 1133910 | 1032295 |
| 47   | 1133903 | 1032298 |
| 48   | 1133900 | 1032300 |
| 49   | 1133895 | 1032305 |
| 50   | 1133890 | 1032311 |
| 51   | 1133888 | 1032313 |
| 52   | 1133887 | 1032317 |
| 53   | 1133880 | 1032326 |
| 54   | 1133875 | 1032333 |
| 55   | 1133874 | 1032334 |
| 56   | 1133870 | 1032339 |
| 57   | 1133866 | 1032343 |



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 58   | 1133863 | 1032346 |
| 59   | 1133860 | 1032352 |
| 60   | 1133858 | 1032357 |
| 61   | 1133853 | 1032365 |
| 62   | 1133851 | 1032371 |
| 63   | 1133848 | 1032382 |
| 64   | 1133845 | 1032393 |
| 65   | 1133844 | 1032396 |
| 66   | 1133844 | 1032396 |
| 67   | 1133843 | 1032398 |
| 68   | 1133842 | 1032399 |
| 69   | 1133839 | 1032404 |
| 70   | 1133837 | 1032408 |
| 71   | 1133836 | 1032409 |
| 72   | 1133834 | 1032412 |
| 73   | 1133829 | 1032419 |
| 74   | 1133827 | 1032421 |
| 75   | 1133826 | 1032423 |
| 76   | 1133825 | 1032425 |
| 77   | 1133824 | 1032426 |
| 78   | 1133823 | 1032428 |
| 79   | 1133821 | 1032433 |
| 80   | 1133819 | 1032437 |
| 81   | 1133817 | 1032441 |
| 82   | 1133817 | 1032441 |
| 83   | 1133814 | 1032448 |
| 84   | 1133813 | 1032450 |
| 85   | 1133812 | 1032452 |
| 86   | 1133811 | 1032454 |
| 87   | 1133810 | 1032454 |
| 88   | 1133809 | 1032456 |
| 89   | 1133807 | 1032457 |
| 90   | 1133803 | 1032460 |
| 91   | 1133803 | 1032460 |
| 92   | 1133801 | 1032461 |
| 93   | 1133798 | 1032465 |
| 94   | 1133793 | 1032468 |
| 95   | 1133791 | 1032469 |
| 96   | 1133790 | 1032471 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 97   | 1133787 | 1032474 |
| 98   | 1133782 | 1032478 |
| 99   | 1133781 | 1032480 |
| 100  | 1133779 | 1032481 |
| 101  | 1133778 | 1032483 |
| 102  | 1133777 | 1032484 |
| 103  | 1133776 | 1032486 |
| 104  | 1133774 | 1032489 |
| 105  | 1133772 | 1032490 |
| 106  | 1133770 | 1032493 |
| 107  | 1133768 | 1032494 |
| 108  | 1133767 | 1032497 |
| 109  | 1133767 | 1032497 |
| 110  | 1133766 | 1032499 |
| 111  | 1133765 | 1032502 |
| 112  | 1133764 | 1032506 |
| 113  | 1133764 | 1032507 |
| 114  | 1133764 | 1032507 |
| 115  | 1133764 | 1032509 |
| 116  | 1132830 | 1032909 |
| 117  | 1132009 | 1033205 |
| 118  | 1132003 | 1033209 |
| 119  | 1132002 | 1033213 |
| 120  | 1132002 | 1033220 |
| 121  | 1132002 | 1033226 |
| 122  | 1131785 | 1033499 |
| 123  | 1131779 | 1033521 |
| 124  | 1131771 | 1033549 |
| 125  | 1131768 | 1033555 |
| 126  | 1131769 | 1033564 |
| 127  | 1131769 | 1033566 |
| 128  | 1131770 | 1033569 |
| 129  | 1131770 | 1033572 |
| 130  | 1131770 | 1033575 |
| 131  | 1131770 | 1033579 |
| 132  | 1131770 | 1033588 |
| 133  | 1131772 | 1033598 |
| 134  | 1131773 | 1033599 |
| 135  | 1131773 | 1033604 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 136  | 1131773 | 1033606 |
| 137  | 1131772 | 1033610 |
| 138  | 1131773 | 1033624 |
| 139  | 1131777 | 1033630 |
| 140  | 1131785 | 1033655 |
| 141  | 1131791 | 1033659 |
| 142  | 1131795 | 1033665 |
| 143  | 1131810 | 1033681 |
| 144  | 1131819 | 1033686 |
| 145  | 1131826 | 1033693 |
| 146  | 1131832 | 1033704 |
| 147  | 1131855 | 1033711 |
| 148  | 1131866 | 1033717 |
| 149  | 1131884 | 1033732 |
| 150  | 1131904 | 1033755 |
| 151  | 1131910 | 1033761 |
| 152  | 1131911 | 1033766 |
| 153  | 1131914 | 1033770 |
| 154  | 1131916 | 1033776 |
| 155  | 1131916 | 1033778 |
| 156  | 1131916 | 1033784 |
| 157  | 1131921 | 1033799 |
| 158  | 1131922 | 1033805 |
| 159  | 1131925 | 1033807 |
| 160  | 1131926 | 1033811 |
| 161  | 1131925 | 1033818 |
| 162  | 1131925 | 1033820 |
| 163  | 1131927 | 1033823 |
| 164  | 1131928 | 1033826 |
| 165  | 1131932 | 1033852 |
| 166  | 1131935 | 1033875 |
| 167  | 1131936 | 1033880 |
| 168  | 1131937 | 1033884 |
| 169  | 1131936 | 1033892 |
| 170  | 1131934 | 1033904 |
| 171  | 1131938 | 1033911 |
| 172  | 1131939 | 1033924 |
| 173  | 1131938 | 1033935 |
| 174  | 1131935 | 1033945 |



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 175  | 1131939 | 1033953 |
| 176  | 1131940 | 1033956 |
| 177  | 1131937 | 1033962 |
| 178  | 1131935 | 1033976 |
| 179  | 1131935 | 1033981 |
| 180  | 1131933 | 1033986 |
| 181  | 1131932 | 1033993 |
| 182  | 1131933 | 1033998 |
| 183  | 1131933 | 1034001 |
| 184  | 1131932 | 1034003 |
| 185  | 1131930 | 1034010 |
| 186  | 1131855 | 1034133 |
| 187  | 1131848 | 1034140 |
| 188  | 1131841 | 1034143 |
| 189  | 1132226 | 1034205 |
| 190  | 1132231 | 1034206 |
| 191  | 1132238 | 1034319 |
| 192  | 1132337 | 1034313 |
| 193  | 1132337 | 1034313 |
| 194  | 1132337 | 1034302 |
| 195  | 1132668 | 1034273 |
| 196  | 1132712 | 1034450 |
| 197  | 1132712 | 1034450 |
| 198  | 1133112 | 1034425 |
| 199  | 1133112 | 1034425 |
| 200  | 1133109 | 1034419 |
| 201  | 1133105 | 1034414 |
| 202  | 1133100 | 1034405 |
| 203  | 1133059 | 1034339 |
| 204  | 1133051 | 1034323 |
| 205  | 1133049 | 1034318 |
| 206  | 1133042 | 1034297 |
| 207  | 1133037 | 1034273 |
| 208  | 1133029 | 1034215 |
| 209  | 1133026 | 1034201 |
| 210  | 1133026 | 1034195 |
| 211  | 1133028 | 1034174 |
| 212  | 1133033 | 1034149 |
| 213  | 1133043 | 1034100 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 214  | 1133052 | 1034070 |
| 215  | 1133056 | 1034060 |
| 216  | 1133061 | 1034048 |
| 217  | 1133071 | 1034026 |
| 218  | 1133085 | 1033999 |
| 219  | 1133086 | 1033996 |
| 220  | 1133093 | 1033981 |
| 221  | 1133097 | 1033975 |
| 222  | 1133106 | 1033954 |
| 223  | 1133115 | 1033930 |
| 224  | 1133117 | 1033916 |
| 225  | 1133118 | 1033908 |
| 226  | 1133117 | 1033896 |
| 227  | 1133115 | 1033884 |
| 228  | 1133114 | 1033881 |
| 229  | 1133113 | 1033876 |
| 230  | 1133110 | 1033869 |
| 231  | 1133109 | 1033867 |
| 232  | 1133100 | 1033844 |
| 233  | 1133096 | 1033836 |
| 234  | 1133079 | 1033798 |
| 235  | 1133063 | 1033763 |
| 236  | 1133047 | 1033729 |
| 237  | 1133043 | 1033719 |
| 238  | 1133090 | 1033693 |
| 239  | 1133096 | 1033700 |
| 240  | 1133108 | 1033695 |
| 241  | 1133147 | 1033661 |
| 242  | 1133153 | 1033656 |
| 243  | 1133143 | 1033640 |
| 244  | 1133097 | 1033647 |
| 245  | 1133098 | 1033655 |
| 246  | 1133073 | 1033659 |
| 247  | 1133062 | 1033661 |
| 248  | 1133022 | 1033667 |
| 249  | 1133020 | 1033669 |
| 250  | 1133020 | 1033670 |
| 251  | 1133014 | 1033675 |
| 252  | 1133013 | 1033676 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 253  | 1133001 | 1033662 |
| 254  | 1132998 | 1033659 |
| 255  | 1132995 | 1033657 |
| 256  | 1132992 | 1033654 |
| 257  | 1132984 | 1033648 |
| 258  | 1132979 | 1033645 |
| 259  | 1132973 | 1033642 |
| 260  | 1132970 | 1033641 |
| 261  | 1132968 | 1033640 |
| 262  | 1132956 | 1033636 |
| 263  | 1132950 | 1033633 |
| 264  | 1132947 | 1033631 |
| 265  | 1132943 | 1033629 |
| 266  | 1132931 | 1033622 |
| 267  | 1132918 | 1033613 |
| 268  | 1132908 | 1033607 |
| 269  | 1132881 | 1033585 |
| 270  | 1132862 | 1033572 |
| 271  | 1132857 | 1033568 |
| 272  | 1132853 | 1033565 |
| 273  | 1132851 | 1033564 |
| 274  | 1132849 | 1033562 |
| 275  | 1132842 | 1033558 |
| 276  | 1132840 | 1033557 |
| 277  | 1132830 | 1033548 |
| 278  | 1132821 | 1033539 |
| 279  | 1132814 | 1033532 |
| 280  | 1132805 | 1033523 |
| 281  | 1132788 | 1033504 |
| 282  | 1132783 | 1033497 |
| 283  | 1132789 | 1033482 |
| 284  | 1132798 | 1033463 |
| 285  | 1132798 | 1033446 |
| 286  | 1132829 | 1033430 |
| 287  | 1132887 | 1033399 |
| 288  | 1132893 | 1033389 |
| 289  | 1132893 | 1033385 |
| 290  | 1132893 | 1033382 |
| 291  | 1132874 | 1033306 |



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 292  | 1132845 | 1033198 |
| 293  | 1132849 | 1033198 |
| 294  | 1132846 | 1033166 |
| 295  | 1132845 | 1033153 |
| 296  | 1132845 | 1033151 |
| 297  | 1132846 | 1033151 |
| 298  | 1132846 | 1033150 |
| 299  | 1132850 | 1033149 |
| 300  | 1132849 | 1033142 |
| 301  | 1132854 | 1033142 |
| 302  | 1132982 | 1033134 |
| 303  | 1132975 | 1033042 |
| 304  | 1132966 | 1032958 |
| 305  | 1132959 | 1032898 |
| 306  | 1132984 | 1032894 |
| 307  | 1133012 | 1032890 |
| 308  | 1133030 | 1032888 |
| 309  | 1133041 | 1032886 |
| 310  | 1133060 | 1032881 |
| 311  | 1133076 | 1032875 |
| 312  | 1133087 | 1032870 |
| 313  | 1133098 | 1032864 |
| 314  | 1133106 | 1032859 |
| 315  | 1133118 | 1032852 |
| 316  | 1133135 | 1032838 |
| 317  | 1133190 | 1032792 |
| 318  | 1133262 | 1032731 |
| 319  | 1133295 | 1032704 |
| 320  | 1133360 | 1032651 |
| 321  | 1133384 | 1032631 |
| 322  | 1133396 | 1032622 |
| 323  | 1133399 | 1032619 |
| 324  | 1133404 | 1032616 |
| 325  | 1133418 | 1032609 |
| 326  | 1133432 | 1032601 |
| 327  | 1133446 | 1032595 |
| 328  | 1133458 | 1032590 |
| 329  | 1133473 | 1032586 |
| 330  | 1133491 | 1032583 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 331  | 1133533 | 1032580 |
| 332  | 1133570 | 1032578 |
| 333  | 1133604 | 1032575 |
| 334  | 1133622 | 1032573 |
| 335  | 1133634 | 1032572 |
| 336  | 1133644 | 1032571 |
| 337  | 1133657 | 1032568 |
| 338  | 1133672 | 1032562 |
| 339  | 1133686 | 1032555 |
| 340  | 1133716 | 1032537 |
| 341  | 1133730 | 1032527 |
| 342  | 1133739 | 1032522 |
| 343  | 1133747 | 1032519 |
| 344  | 1133746 | 1032523 |
| 345  | 1133744 | 1032528 |
| 346  | 1133723 | 1032552 |
| 347  | 1133706 | 1032567 |
| 348  | 1133691 | 1032578 |
| 349  | 1133673 | 1032580 |
| 350  | 1133662 | 1032583 |
| 351  | 1133665 | 1032614 |
| 352  | 1133671 | 1032641 |
| 353  | 1133699 | 1032682 |
| 354  | 1133710 | 1032698 |
| 355  | 1133722 | 1032724 |
| 356  | 1133732 | 1032751 |
| 357  | 1133740 | 1032779 |
| 358  | 1133745 | 1032794 |
| 359  | 1133751 | 1032804 |
| 360  | 1133553 | 1032820 |
| 361  | 1133538 | 1032621 |
| 362  | 1133537 | 1032613 |
| 363  | 1133535 | 1032614 |
| 364  | 1133524 | 1032620 |
| 365  | 1133511 | 1032631 |
| 366  | 1133503 | 1032637 |
| 367  | 1133501 | 1032639 |
| 368  | 1133499 | 1032644 |
| 369  | 1133487 | 1032658 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 370  | 1133481 | 1032662 |
| 371  | 1133451 | 1032674 |
| 372  | 1133451 | 1032674 |
| 373  | 1133450 | 1032674 |
| 374  | 1133450 | 1032674 |
| 375  | 1133450 | 1032674 |
| 376  | 1133450 | 1032674 |
| 377  | 1132809 | 1032720 |
| 378  | 1132394 | 1032892 |
| 379  | 1132349 | 1032900 |
| 380  | 1132334 | 1032907 |
| 381  | 1132319 | 1032922 |
| 382  | 1132304 | 1032933 |
| 383  | 1132259 | 1032953 |
| 384  | 1132189 | 1032966 |
| 385  | 1132148 | 1032973 |
| 386  | 1132095 | 1033031 |
| 387  | 1132056 | 1033094 |
| 388  | 1132001 | 1033229 |
| 389  | 1132000 | 1033231 |
| 390  | 1131999 | 1033235 |
| 391  | 1131995 | 1033249 |
| 392  | 1131988 | 1033279 |
| 393  | 1131979 | 1033301 |
| 394  | 1131972 | 1033311 |
| 395  | 1131969 | 1033314 |
| 396  | 1131961 | 1033321 |
| 397  | 1131958 | 1033325 |
| 398  | 1131931 | 1033337 |
| 399  | 1131916 | 1033340 |
| 400  | 1131902 | 1033344 |
| 401  | 1131873 | 1033357 |
| 402  | 1131862 | 1033371 |
| 403  | 1131851 | 1033382 |
| 404  | 1131834 | 1033399 |
| 405  | 1131831 | 1033402 |
| 406  | 1131819 | 1033415 |
| 407  | 1131811 | 1033428 |
| 408  | 1131803 | 1033442 |





**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 409  | 1131798 | 1033457 |
| 410  | 1131797 | 1033465 |
| 411  | 1131793 | 1033477 |
| 412  | 1131786 | 1033498 |
| 413  | 1131777 | 1033527 |
| 414  | 1131777 | 1033530 |
| 415  | 1131776 | 1033531 |
| 416  | 1131773 | 1033540 |
| 417  | 1131771 | 1033546 |
| 418  | 1131771 | 1033549 |
| 419  | 1131771 | 1033555 |
| 420  | 1131769 | 1033558 |
| 421  | 1131769 | 1033564 |
| 422  | 1131928 | 1034016 |
| 423  | 1131925 | 1034023 |
| 424  | 1131918 | 1034037 |
| 425  | 1131908 | 1034048 |
| 426  | 1131896 | 1034060 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 427  | 1131887 | 1034074 |
| 428  | 1131874 | 1034098 |
| 429  | 1131866 | 1034111 |
| 430  | 1131860 | 1034126 |
| 431  | 1131837 | 1034148 |
| 432  | 1131824 | 1034160 |
| 433  | 1131814 | 1034171 |
| 434  | 1131815 | 1034177 |
| 435  | 1131817 | 1034190 |
| 436  | 1131833 | 1034191 |
| 437  | 1131869 | 1034189 |
| 438  | 1131884 | 1034186 |
| 439  | 1131897 | 1034180 |
| 440  | 1131912 | 1034173 |
| 441  | 1131930 | 1034166 |
| 442  | 1131940 | 1034154 |
| 443  | 1131951 | 1034144 |
| 444  | 1131965 | 1034136 |

| unto | Este X  | Norte Y |
|------|---------|---------|
| 445  | 1131994 | 1034119 |
| 446  | 1132019 | 1034101 |
| 447  | 1132033 | 1034094 |
| 448  | 1132056 | 1034088 |
| 449  | 1132071 | 1034083 |
| 450  | 1132103 | 1034080 |
| 451  | 1132119 | 1034081 |
| 452  | 1132140 | 1034085 |
| 453  | 1132154 | 1034093 |
| 454  | 1132165 | 1034102 |
| 455  | 1132177 | 1034116 |
| 456  | 1132187 | 1034127 |
| 457  | 1132196 | 1034141 |
| 458  | 1132202 | 1034155 |
| 459  | 1132212 | 1034189 |
| 460  | 1132213 | 1034205 |

**ARTÍCULO 29. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Corresponde a la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan básico de ordenamiento territorial.

Se reconoce un área de 28,9 Hectáreas como suelo de expansión urbana para el Municipio, en las cuales se podrá desarrollar equipamientos colectivos, de transportes, seguridad e institucionales, bodegas, grandes superficies comerciales, servicios, industria liviana y vivienda.

**PARÁGRAFO 2.** El perímetro de expansión urbana de la cabecera municipal, se encuentra identificado en el en el Mapa no 3 “perímetro urbano y de expansión urbana”

**ARTÍCULO 30. ZONA DE EXPANSION NORORIENTAL (ZENO).** Comprende un área de 18,2 hectáreas y en la cual se plantea desarrollo de equipamientos colectivos, de transportes, seguridad e institucionales, bodegas, grandes superficies comerciales, servicios, industria liviana y vivienda.

Su desarrollo se plantea para un horizonte de mediano plazo. En esta zona se podrán ubicar entre otros equipamientos: terminal de transporte articulado al sistema multimodal de pasajeros, nueva sede para la policía nacional, sedes para organismos de socorro, sedes para organismos de justicia, sede administrativa municipal, equipamiento educativo con características de megaproyecto que recoja sedes educativas de baja capacidad. La



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



pertinencia, viabilidad y oportunidad de los proyectos serán las variables que definen la utilización prioritaria de dicha zona.

Su área está determinada por el polígono cuyas coordenadas se indican en la siguiente tabla:

| ZE Nor Oriental |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Punto           | e X     | te Y    |
| 1               | 1133035 | 1034260 |
| 2               | 1133365 | 1034174 |
| 3               | 1133364 | 1034054 |
| 4               | 1133738 | 1033956 |
| 5               | 1133748 | 1033784 |
| 6               | 1133109 | 1033867 |
| 7               | 1133113 | 1033876 |
| 8               | 1133115 | 1033884 |

| ZE Nor Oriental |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Punto           | e X     | te Y    |
| 9               | 1133118 | 1033908 |
| 10              | 1133115 | 1033929 |
| 11              | 1133106 | 1033954 |
| 12              | 1133093 | 1033980 |
| 13              | 1133078 | 1034012 |
| 14              | 1133064 | 1034039 |
| 15              | 1133056 | 1034059 |
| 16              | 1133048 | 1034083 |

| ZE Nor Oriental |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Punto           | e X     | te Y    |
| 17              | 1133042 | 1034104 |
| 18              | 1133035 | 1034136 |
| 19              | 1133032 | 1034152 |
| 20              | 1133030 | 1034172 |
| 21              | 1133028 | 1034201 |
| 22              | 1133028 | 1034207 |
| 23              | 1133030 | 1034226 |

**PARAGRAFO:** El desarrollo de la Zona de Expansión Nororiental está supeditado a la cobertura del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV).

**ARTÍCULO 31. ZONA DE EXPANSIÓN SURORIENTAL (ZESO -1).** Comprende un área de 6,8 hectáreas. En esta área se plantea desarrollo de vivienda VIS y VIP, usos de comercio, servicios e industria artesanal y áreas de reserva para espacio público, equipamientos colectivos de carácter deportivo, recreativo, institucional, y social comunitario, su desarrollo se plantea en un horizonte corto, mediano y largo plazo; la mezcla, uso y densidad del suelo serán las dadas en los respectivos planes parciales, tanto los que se hayan expedido a la fecha de aprobación del presente acuerdo como sus modificaciones y los que se expidan en el futuro, correspondiente a esta zona.

**ARTÍCULO 32. ZONA DE EXPANSION SURORIENTAL (ZESO-2).** Comprende un área de 3,9 hectáreas que corresponde a la unidad de actuación No. 1 del parcial La Milagrosa que a la fecha no ha sido desarrollada (Adoptado mediante decreto No. 121 de noviembre de 2011)

**ARTÍCULO 33.**

**PARAGRAFO:** El área de la zona de Expansión Sur Oriental está determinada por el polígono cuyas coordenadas se indican en la siguiente tabla:



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA**



**“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**

| ZE Sur Oriental |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| unto            | Punto   | Punto   |
| 24              | 1133333 | 1033190 |
| 25              | 1133550 | 1033137 |
| 26              | 1133545 | 1032937 |
| 27              | 1133409 | 1032954 |
| 28              | 1133399 | 1032648 |
| 29              | 1133317 | 1032707 |
| 30              | 1133322 | 1032857 |
| 31              | 1133326 | 1032969 |
| 32              | 1133327 | 1033030 |
| 33              | 1133553 | 1032820 |
| 34              | 1133751 | 1032804 |
| 35              | 1133745 | 1032794 |
| 36              | 1133732 | 1032751 |
| 37              | 1133710 | 1032698 |
| 38              | 1133683 | 1032660 |
| 39              | 1133671 | 1032641 |
| 40              | 1133665 | 1032614 |
| 41              | 1133662 | 1032583 |
| 42              | 1133644 | 1032589 |
| 43              | 1133631 | 1032586 |
| 44              | 1133618 | 1032587 |
| 45              | 1133609 | 1032592 |
| 46              | 1133600 | 1032594 |
| 47              | 1133589 | 1032598 |
| 48              | 1133587 | 1032601 |
| 49              | 1133586 | 1032603 |
| 50              | 1133584 | 1032604 |
| 51              | 1133582 | 1032605 |
| 52              | 1133580 | 1032604 |
| 53              | 1133578 | 1032604 |
| 54              | 1133577 | 1032604 |
| 55              | 1133575 | 1032604 |
| 56              | 1133574 | 1032604 |
| 57              | 1133573 | 1032604 |
| 58              | 1133572 | 1032604 |
| 59              | 1133570 | 1032605 |
| 60              | 1133565 | 1032606 |

| ZE Sur Oriental |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| unto            | Punto   | Punto   |
| 61              | 1133561 | 1032608 |
| 62              | 1133559 | 1032609 |
| 63              | 1133557 | 1032609 |
| 64              | 1133556 | 1032609 |
| 65              | 1133555 | 1032610 |
| 66              | 1133537 | 1032613 |



**ARTÍCULO 34. SUELO RURAL.** Son los terrenos del municipio, no aptos para desarrollar usos urbanos por razón de su oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, presencia de recursos naturales y actividades similares. El suelo rural del municipio de La Virginia tiene un área de 2.606 m2 ocupadas por cultivos de caña de azúcar y pastos en suelos de clase agrológica III y las demás áreas pertenecientes a las veredas Mina Rica, El Aguacate y La Palma. Comprende el suelo suburbano y el corredor vial suburbanos

El suelo rural se encuentra identificado en -el Mapa de clasificación del territorio.

**ARTÍCULO 35. CATEGORÍA DE SUELO SUBURBANO.** El 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, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso de intensidad y de densidad garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

El suelo suburbano del Municipio está conformado por la porción de suelo identificada como suburbano en los planos anexos, así como por el corredor vial suburbano en áreas paralelas a la Troncal de Occidente que no supera el ancho máximo permitido de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión.

El suelo suburbano comprende 239 Ha, cuya unidad mínima de actuación son 4 hectáreas las cuales estarán destinadas para la localización de usos comerciales, servicios (incluido el servicio de logística), industria de mediano y bajo impacto, infraestructura de servicios públicos, de transporte e institucionales, articulado a las áreas estratégicas de logística a nivel intermunicipal y regional.

Este suelo suburbano se incorpora para articular disposiciones supramunicipales en el Municipio de la Virginia para la localización de la Plataforma Logística del Eje Cafetero (PLEC).

El suelo suburbano está incluido por el polígono cuyas coordenadas son:

| ITO | TE           | RTE          | ITO | TE           | RTE          | ITO | TE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|-----|--------------|--------------|
|     | 1.134.358,05 | 1.035.222,23 |     | 1.134.356,53 | 1.033.805,37 |     | 1.134.942,46 | 1.033.044,96 |
|     | 1.134.252,09 | 1.035.033,61 |     | 1.134.348,52 | 1.033.596,04 |     | 1.135.152,96 | 1.033.048,07 |
|     | 1.134.214,33 | 1.034.818,65 |     | 1.134.313,73 | 1.033.262,28 |     | 1.135.316,84 | 1.033.144,75 |
|     | 1.134.242,33 | 1.034.607,93 |     | 1.134.279,22 | 1.032.897,51 |     | 1.135.454,50 | 1.033.281,17 |
|     | 1.134.273,20 | 1.034.420,27 |     | 1.134.276,47 | 1.032.729,98 |     | 1.135.632,98 | 1.033.324,18 |
|     | 1.134.317,10 | 1.034.172,13 |     | 1.134.499,50 | 1.032.858,50 |     | 1.135.788,85 | 1.033.362,42 |
|     | 1.134.389,50 | 1.033.998,50 |     | 1.134.755,47 | 1.032.953,86 |     | 1.135.920,07 | 1.033.430,20 |

Palacio Municipal, Cra 8 No. 5-35 Tel: 3679191 Cel: 3104213403

concejo@lavinia-risaralda.gov.co

[www.concejo-lavinia-risaralda.gov.co](http://www.concejo-lavinia-risaralda.gov.co)



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.135.993,88 | 1.033.511,60 |
|     | 1.136.054,99 | 1.033.587,16 |
|     | 1.136.059,38 | 1.033.686,49 |
|     | 1.136.065,27 | 1.033.756,25 |
|     | 1.136.025,26 | 1.033.777,00 |
|     | 1.136.033,57 | 1.033.824,54 |
|     | 1.136.027,79 | 1.033.865,12 |
|     | 1.135.955,33 | 1.033.895,74 |
|     | 1.135.999,76 | 1.033.929,55 |
|     | 1.136.063,91 | 1.033.936,75 |
|     | 1.136.090,67 | 1.033.938,78 |
|     | 1.136.120,85 | 1.034.013,05 |
|     | 1.136.141,91 | 1.034.049,98 |
|     | 1.136.101,56 | 1.034.109,61 |
|     | 1.136.026,77 | 1.034.157,28 |

| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.135.980,04 | 1.034.152,11 |
|     | 1.135.930,30 | 1.034.153,25 |
|     | 1.135.860,96 | 1.034.170,26 |
|     | 1.135.778,08 | 1.034.173,81 |
|     | 1.135.704,39 | 1.034.178,91 |
|     | 1.135.633,51 | 1.034.164,46 |
|     | 1.135.591,63 | 1.034.140,73 |
|     | 1.135.568,87 | 1.034.118,03 |
|     | 1.135.511,37 | 1.034.118,29 |
|     | 1.135.511,56 | 1.034.078,80 |
|     | 1.135.511,75 | 1.034.041,19 |
|     | 1.135.436,30 | 1.034.027,83 |
|     | 1.135.415,40 | 1.034.122,88 |
|     | 1.135.400,05 | 1.034.212,05 |
|     | 1.135.367,56 | 1.034.192,96 |

| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.135.252,62 | 1.034.279,06 |
|     | 1.135.138,12 | 1.034.364,69 |
|     | 1.134.997,85 | 1.034.484,83 |
|     | 1.134.921,43 | 1.034.558,22 |
|     | 1.134.945,90 | 1.034.618,50 |
|     | 1.134.757,82 | 1.034.686,82 |
|     | 1.134.658,54 | 1.034.742,73 |
|     | 1.134.699,06 | 1.034.827,50 |
|     | 1.134.726,95 | 1.034.890,55 |
|     | 1.134.702,88 | 1.034.937,33 |
|     | 1.134.630,00 | 1.034.994,60 |
|     | 1.134.587,99 | 1.035.081,78 |
|     | 1.134.565,51 | 1.035.128,46 |
|     | 1.134.474,04 | 1.035.173,76 |

El corredor vial suburbano comprende un área de 249 ha, y está incluido por el polígono cuyas coordenadas se presentan en la siguiente tabla:

| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.134.580,16 | 1.037.503,96 |
|     | 1.134.709,34 | 1.037.524,64 |
|     | 1.134.813,08 | 1.037.515,11 |
|     | 1.134.923,50 | 1.037.540,26 |
|     | 1.135.010,13 | 1.037.525,64 |
|     | 1.135.046,37 | 1.037.472,13 |
|     | 1.135.053,47 | 1.037.381,77 |
|     | 1.135.101,87 | 1.037.342,35 |
|     | 1.135.043,52 | 1.037.120,39 |
|     | 1.134.980,60 | 1.036.918,50 |
|     | 1.134.912,40 | 1.036.703,00 |
|     | 1.134.839,88 | 1.036.456,48 |
|     | 1.134.809,21 | 1.036.320,69 |
|     | 1.134.741,94 | 1.036.095,79 |
|     | 1.134.646,08 | 1.035.808,84 |
|     | 1.134.571,79 | 1.035.631,27 |
|     | 1.134.454,42 | 1.035.394,00 |
|     | 1.134.364,31 | 1.035.223,62 |
|     | 1.134.213,95 | 1.034.929,86 |

| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.134.220,95 | 1.034.727,96 |
|     | 1.134.249,86 | 1.034.550,11 |
|     | 1.134.285,16 | 1.034.349,74 |
|     | 1.134.314,50 | 1.034.163,50 |
|     | 1.134.343,23 | 1.033.957,30 |
|     | 1.134.355,34 | 1.033.731,34 |
|     | 1.134.338,92 | 1.033.507,22 |
|     | 1.134.313,73 | 1.033.262,28 |
|     | 1.134.297,99 | 1.033.103,16 |
|     | 1.134.284,37 | 1.032.967,60 |
|     | 1.134.279,22 | 1.032.897,51 |
|     | 1.134.225,45 | 1.032.929,52 |
|     | 1.134.144,08 | 1.032.941,22 |
|     | 1.134.065,20 | 1.032.954,65 |
|     | 1.133.991,65 | 1.032.938,07 |
|     | 1.133.984,42 | 1.032.913,21 |
|     | 1.133.971,25 | 1.032.838,92 |
|     | 1.133.958,93 | 1.032.708,57 |
|     | 1.134.117,82 | 1.032.644,46 |

| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.134.154,07 | 1.032.670,17 |
|     | 1.134.203,17 | 1.032.647,84 |
|     | 1.134.184,06 | 1.032.584,87 |
|     | 1.134.168,93 | 1.032.452,75 |
|     | 1.134.148,10 | 1.032.279,61 |
|     | 1.134.226,62 | 1.032.155,04 |
|     | 1.134.142,72 | 1.032.207,18 |
|     | 1.134.046,84 | 1.032.267,35 |
|     | 1.133.990,95 | 1.032.297,67 |
|     | 1.133.965,55 | 1.032.519,23 |
|     | 1.133.988,29 | 1.033.014,85 |
|     | 1.133.967,15 | 1.033.095,36 |
|     | 1.133.807,15 | 1.033.117,41 |
|     | 1.133.688,19 | 1.033.133,76 |
|     | 1.133.715,39 | 1.033.318,21 |
|     | 1.133.740,20 | 1.033.524,28 |
|     | 1.133.753,14 | 1.033.701,29 |
|     | 1.133.741,67 | 1.033.898,86 |
|     | 1.133.677,16 | 1.034.333,82 |

Palacio Municipal, Cra 8 No.5-35 Telefax: 3679191 Cel: 3104213403

concejo@lavinia-risaralda.gov.co

[www.concejo-lavinia-risaralda.gov.co](http://www.concejo-lavinia-risaralda.gov.co)





**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.133.654,03 | 1.034.565,57 |
|     | 1.133.679,15 | 1.034.825,78 |
|     | 1.133.672,05 | 1.035.105,09 |
|     | 1.133.758,41 | 1.035.173,58 |
|     | 1.133.802,85 | 1.035.300,03 |
|     | 1.133.793,21 | 1.035.436,03 |
|     | 1.133.845,41 | 1.035.508,10 |
|     | 1.133.889,69 | 1.035.558,30 |
|     | 1.133.905,32 | 1.035.643,90 |
|     | 1.133.969,86 | 1.035.763,79 |

| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.134.028,05 | 1.035.884,68 |
|     | 1.134.091,61 | 1.036.045,71 |
|     | 1.134.121,99 | 1.036.150,31 |
|     | 1.134.162,66 | 1.036.241,90 |
|     | 1.134.238,71 | 1.036.163,45 |
|     | 1.134.388,56 | 1.036.189,17 |
|     | 1.134.413,46 | 1.036.241,45 |
|     | 1.134.415,71 | 1.036.314,46 |
|     | 1.134.496,72 | 1.036.416,91 |
|     | 1.134.514,46 | 1.036.500,47 |

| ITO | FE           | RTE          |
|-----|--------------|--------------|
|     | 1.134.462,04 | 1.036.617,60 |
|     | 1.134.535,80 | 1.036.774,57 |
|     | 1.134.492,07 | 1.036.923,06 |
|     | 1.134.375,67 | 1.036.990,95 |
|     | 1.134.425,42 | 1.037.154,25 |
|     | 1.134.460,46 | 1.037.263,00 |
|     | 1.134.496,11 | 1.037.370,00 |
|     | 1.134.550,07 | 1.037.421,68 |

El suelo suburbano se encuentra identificado en el mapa denominado Clasificación del suelo.

**ARTÍCULO 36. SUELO DE PROTECCIÓN.** Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

El municipio de la Virginia cuenta con 2.052,56 Ha de áreas de conservación y protección ambiental se encuentran desarrollados e identificados dentro del Componente Urbano en el Mapa de Suelos de Protección Urbano (Mapa No. 13) y en el Componente Rural en el Mapa de Suelos de Protección y Conservación Ambiental (Mapa No. 7)

## **CAPITULO VI ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

### **ARTÍCULO 37. CLASIFICACIÓN DE LA EEP**

1. Áreas Protegidas (DMI Guásimo)

2. Suelos de Protección:

#### **3.1 Del Recurso Hídrico:**

- 3.1.1 Microcuencas abastecedoras de acueductos
- 3.1.2 Predios para la protección del Recurso Hídrico
- 3.1.3 Zonas de recarga de acuíferos
- 3.1.4 Retiros de cauces permanentes

#### **3.2 De la Biodiversidad**

3.2.1 “In Situ”

Palacio Municipal, Cra 8 No.5-35 Telefax: 3679191-Cel: 3104213403

concejo@lavinia-risaralda.gov.co

[www.concejo-lavinia-risaralda.gov.co](http://www.concejo-lavinia-risaralda.gov.co)



- 3.2.1.1 Humedales y Lagunas
- 3.2.1.2 Relictos de Bosque
- 3.2.2 Corredores Ambientales de Conectividad

### **3.3 Del Paisaje**

### **3.4 Áreas Forestales Protectoras**

### **3.5 Áreas expuestas a Riesgos no Mitigables y Amenaza alta**

**ARTÍCULO 38. AREAS PROTEGIDAS.** Se categorizan según sus objetivos de conservación, el tipo de gestión, administración y normatividad. Para el Municipio de la Virginia son las siguientes y se encuentran detalladas en el DTS.

#### **DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO GUÁSIMO:**

Se reconocer su regulación por medio del Acuerdo 021 de junio de 2011 – CARDER- y por el Acuerdo 015 de 2015 por medio del cual se establece el Plan de manejo integrado para su territorio declarado Parque Municipal Natural Guásimo mediante el acuerdo del concejo del municipio de La Virginia, No. 007 de 2009 o por aquellas normas que la modifiquen, adicionen y/o sustituyan.

La delimitación del DMI es la siguiente:

| nto | ongitud) | atitud)  | nto | ongitud)  | atitud)    |
|-----|----------|----------|-----|-----------|------------|
|     | 9942,685 | 5872,589 |     | 4175, 191 | 2524,194   |
|     | 9984,68  | 4979,315 |     | 4963,747  | 3047,263   |
|     | 9716,662 | 4109,976 |     | 5850,976  | 3386,473   |
|     | 8793,756 | 4096,574 |     | 6379,42   | 41 91 ,574 |
|     | 8130,68  | 3576,68  |     | 6472,647  | 5081,844   |
|     | 8010,217 | 2593,324 |     | 6636,637  | 5705,103   |
|     | 7639,624 | 1669,48  |     | 7544,223  | 5366,937   |
|     | 7170,3   | 0788,703 |     | 8530,733  | 5443,268   |
|     | 6373,774 | 0761,939 |     | 8597,667  | 6157,289   |
|     | 5547,915 | 1303,778 |     | 9066,222  | 6111,242   |
|     | 4662,611 | 1764,531 |     |           |            |

**PARAGRAFO 1:** Cualquier tipo de proyecto, obra o actividad que se desarrolle en el DMI Guásimo deberá estar supeditado a la reglamentación definida en el Plan de Manejo y deberá tener licencia ambiental expedida por la -CARDER.

**ARTÍCULO 39. SUELOS DE PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.** Se declaran como suelos para la protección del recurso hídrico las siguientes:

- Microcuencas abastecedoras
- Predios adquiridos para la protección del Recurso Hídrico
- Zonas de Recarga de Acuíferos
- Retiros de cauces permanentes



**ARTÍCULO 40. MICROCUENCAS ABASTECEDORAS.** Se incorporan como cuencas abastecedoras del Municipio de la Virginia, las siguientes:

| ID       | NOMBRE  | Área (ha) | Perímetro |
|----------|---|-----------|-----------|
| 17000004 | H. R. Cauca (Vereda Tierradentro (Caldas) - La Palma) | 1,15      | 91,74     |
| 14000029 | H. Desembocadura R. Risaralda (mi)                    | 2,25      | 598,08    |
| 14000028 | El Cairo  | 0,03      | 392,10    |
| 17000003 | H. R. Cauca (Vereda Mina Rica - La Palma) (mi)        | 3,93      | 283,92    |
| 17000001 | Mina Rica   | 5,56      | 483,47    |
| 17000002 | H. Q. Guásimo   | 5,81      | 154,64    |

**PARAGRAFO 1:** Se reconoce como fuente abastecedora de los acueductos urbanos y rurales:

- Subcuenca del Río Totuí, fuente abastecedora del acueducto urbano municipal
- Guásimo, fuente abastecedora de acueductos rurales.
- Las microcuencas prioritarias Palmichal y la Eme - Cristales

**ARTÍCULO 41. PREDIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.** El municipio de la Virginia considera como de potencial importancia para ser adquiridos para la conservación del recurso hídrico los predios que, por su necesidad, urgencia, oportunidad o conveniencia, son requeridos para la Gestión de la política ambiental e hídrica y para la protección o conservación del medio ambiente y del agua.

**ARTÍCULO 42. ZONA DE RECARGA DE ACUIFEROS.** Se reconocen las concesiones de agua superficial y subterránea, identificadas por la CARDER en la cartografía ambiental y se adoptan las disposiciones del acuerdo 029 de 2011 de la misma corporación o las normas que lo adicione, modifiquen o sustituyan, relacionadas con la calidad de las aguas subterráneas.

**ARTÍCULO 43. RETIROS DE CAUCES PERMANENTES Y NACIMIENTOS.** Se incluyen en esta categoría los retiros de todas las corrientes hídricas del territorio municipal, reconocidas en la cartografía de soporte, siendo destacados los siguientes cauces permanentes:

- Ríos Cauca y Risaralda, tramos urbano y rural
- Quebrada el Japón
- Quebrada Mina Rica y sus canalizaciones artificiales.
- Quebrada la Pizarra y sus canalizaciones artificiales
- Canal artificial de aguas de la Zona Norte.
- Cauce artificial de la quebrada “el matadero”
- Quebrada el matadero y su canalización artificial
- Quebradas el Cairo y los Tarros a lo largo de su recorrido en suelo rural.



La definición, clasificación y delimitación de los retiros de cauces permanentes para el suelo urbano y de expansión urbana, se establecerá conforme a los acuerdos CARDER 028 de 2011, 020 de 2013 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

En suelo suburbano y rural deberá respetarse una franja mínima de treinta (30) metros a cada lado de los cauces permanentes o perimetral a los humedales; o la norma mas restrictiva resultado de la metodología para la demarcación de rondas hídricas que implemente la autoridad ambiental.

**PARAGRAFO:** La posterior demarcación de rondas hídricas que efectúe la autoridad ambiental serán incorporadas en el presente plan mediante decreto Municipal y constituirán normas de superior jerarquía.

**ARTÍCULO 44. INTERVENCION DE CAUCES INTERMITENTES.** Los cauces intermitentes podrán ser ocupados con llenos previa autorización de la autoridad ambiental CARDER, la cual también especificara los usos permitidos.

**PARAGRAFO 1:** No se permite intervención con llenos en La quebrada el Matadero y el cauce perimetral occidental del barrio Los Libertadores, que lo separa del Barrio La Milagrosa. Tampoco se permiten llenos en los cauces intermitentes que alimenten humedales.

Ningún drenaje y/o canalizaciones artificiales que llegan al humedal Balsillas y/o que se encuentran en su interior, así como los que alimentan todos los humedales caracterizados en el Municipio de La Virginia podrán ser objeto de llenos.

**PARAGRAFO 2:** Los retiros en drenajes permanentes rectificadas se definirán conforme a lo establecido en los acuerdos CARDER 028 de 2011, 020 de 2013 para suelo urbano y de expansión. Para los que se localicen en suelo rural y rural suburbano, se deberá respetar una franja de retiro de treinta (30) metros a cada lado.

**PARAGRAFO 3:** No se permitirán edificaciones de ningún tipo sobre estos drenajes y sus retiros, salvo pasos peatonales o vehiculares de cruce, o vías sobre dichas zonas, contempladas en la red vial nacional, departamental o municipal y redes de servicios públicos localizados por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas.

**ARTÍCULO 45. SUELOS DE PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD.** Se reconocen como áreas para la protección de la biodiversidad, los humedales y lagunas, el área de protección de la madre vieja y los relictos de bosques, con el propósito de recuperar y proteger la biodiversidad en sus diferentes manifestaciones: paisajes, ecosistema, población, especie y genes.

**ARTÍCULO 46. HUMEDALES Y LAGUNAS.** En el municipio de la Virginia, se encuentran identificados 46 humedales, 27 de ellos con ficha de caracterización y se encuentra detallados en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del presente documento.



**PARAGRAFO 1:** Los humedales que posteriormente sean identificados y caracterizados por la autoridad ambiental serán incorporados mediante decreto por el Alcalde Municipal como normas ambientales municipales.

**PARÁGRAFO 2:** Se permitirán actividades que promuevan la conservación, rehabilitación o restauración. A partir de la caracterización y zonificación, será la Autoridad Ambiental la que establezca en el acuerdo de manejo, plan de manejo, o de manera concertada con los propietarios, las medidas de conservación y protección de los humedales.

Para la demarcación de las franjas de retiro, en ningún caso, podrá ser inferior a treinta (30) metros para los humedales localizados en el suelo rural.

**PARAGRAFO 3:** Hasta tanto no se cuenten con dichos actos administrativos, cualquier intervención que se genere en las zonas de influencia de estos suelos de protección, queda supeditada a las orientaciones ambientales que en su momento determine la autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 47. COMPLEJO DE HUMEDALES BALSILLAS.** Se declara el complejo de humedales Balsillas como un elemento esencial de la estructura ecológica principal del municipio y se prioriza su recuperación de conformidad con el plan de manejo concertado entre la CARDER, el Municipio y los propietarios.

Se reconoce el polígono que delimita el humedal de Balsillas, como un suelo de protección para la biodiversidad, así mismo se reconoce la zonificación y usos del humedal definidos por la CARDER.

**PARAGRAFO:** Aprobado el plan de manejo del complejo de humedales Balsillas, éste se entenderá adoptado por el PBOT y se deberá ajustar la respectiva ficha normativa mediante decreto municipal.

**ARTÍCULO 48. AREA DE PROTECCIÓN DE LA MADRE VIEJA.** Se considera de importancia ecosistémica el humedal madre vieja con un área 4,7 Hectáreas para ser recuperado y utilizado como reservorio de aguas lluvias durante las crecientes de los ríos Cauca y Risaralda. La zona se determina como de riesgo alto por funcionamiento de reservorio y control de aguas de escorrentía del área urbana del Municipio.

**ARTÍCULO 49. RELICTOS DE BOSQUES.** Se reconocen en el territorio municipal como relictos de bosque natural, los bosques naturales descritos en los conceptos técnicos de la Corporación N° 413 y 414 del 05 de marzo de 2020. El C.T 413, define que La Hacienda Portugal (Dinamarca) tiene 60,99 hectáreas de bosque natural (bosque denso y bosque de galería y ripario). El C.T 414 establece que la Hacienda La Helena cuenta con 72,3 hectáreas de bosque natural (bosque denso y bosque de galería y ripario). Ambos predios se localizan en la vereda El Aguacate, al interior del DMI Guásimo.





**ARTÍCULO 50. CORREDORES AMBIENTALES DE CONECTIVIDAD.** Se reconoce como un área de alta importancia ambiental y paisajística la ubicada a lo largo de los tramos urbanos de los ríos Cauca y Risaralda que representa conectividad urbano – rural, desde el puente Francisco Jaramillo, pasando por la hacienda Balsillas, continuando a lo largo del de la obra de control de inundación y la vía perimetral proyectada hasta llegar al puente Mocatán.

**ARTÍCULO 51. AREAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.** Para el municipio de la Virginia se reconocen los Morros de María con un área de 2,54 Ha, en los cuales no se permitirán ni autorizarán, actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

**ARTÍCULO 52. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS NO ASOCIADAS A CORRIENTES HÍDRICAS.** Estas áreas corresponden a las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados, con el fin principal de proteger el recurso forestal y los recursos naturales renovables asociados a él, los cuales actúan como sumideros de carbono. Para el Municipio de La Virginia se reconocen dentro de esta categoría:

- Las áreas forestales protectoras de suelos con pendiente superior al 70%
- Las clases agrologicas tipo VIII determinadas en los estudios del IGAC

**ARTÍCULO 53. ÁREAS EXPUESTAS A RIESGOS NO MITIGABLES Y AMENAZA ALTA.** Estas áreas se definen y se desarrolla su reglamentación en los componentes urbano y rural.

**ARTÍCULO 54. ESTRUCTURA ECOLOGICA COMPLEMENTARIA.** Los elementos de la Estructura Ecológica Complementaria (EEC) del Municipio de La Virginia están constituidos por el sistema de parques y áreas verdes definidas en el sistema de espacio público delimitadas en el Mapa del Sistema de Espacio Público Urbano.

## **CAPITULO VII SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL Y MOVILIDAD**

**ARTÍCULO 55.** La comunicación y enlace entre las áreas urbana y rural del Municipio y el entorno regional y nacional, se da a través del sistema vial que integra y articula los contextos espaciales territoriales al interior y exterior del Municipio de la Virginia. Las vías son el principal sistema estructurante del desarrollo físico. El sistema de comunicación y enlace del municipio de La Virginia, está conformado por el sistema vial local, regional y nacional.



---

## **ARTÍCULO 56. POLÍTICAS DE INTEGRACIÓN VIAL EN EL CONTEXTO NACIONAL Y REGIONAL**

1. Participar en la implementación de sistemas de integración del transporte de pasajeros con los municipios del área metropolitana y con los de la subregión.
2. Mejoramiento de las condiciones de accesibilidad al centro urbano del municipio desde la troncal de Occidente,
3. Adopción de parámetros metropolitanos para la movilidad y el desarrollo vial.

## **ARTÍCULO 57. OBJETIVOS PARA LA COMUNICACIÓN VIAL EN EL CONTEXTO NACIONAL Y REGIONAL:**

1. Impulsar el desarrollo de proyectos viales que aseguren la conectividad del territorio con el norte y el sur del país, mediante proyectos como la autopista de la prosperidad (tramo La Virginia- Irra), la vía Ansermanuevo – La Virginia, la vía hacia el Chocó y la doble calzada Cerritos – La Virginia.
2. Conectar la vía férrea del ferrocarril de occidente con la PLEC.
3. Aprovechar el corredor logístico a lo largo de la autopista de la prosperidad (tramo La Virginia – Irra) para el desarrollo de proyectos de infraestructura de servicios logísticos.
4. Desarrollo de la construcción de la doble calzada Cerritos – La Virginia.

## **ARTÍCULO 58. LA COMUNICACIÓN VIAL EN EL CONTEXTO NACIONAL Y REGIONAL:** Se reconocen las siguientes vías de orden nacional y regional que cruzan el territorio municipal y que caracterizan los sistemas de comunicación entre el municipio y el contexto nacional y regional:

1. Los pasos urbanos nacionales:
  - a) La calle 15
  - b) La vía de acceso desde la troncal de occidente hasta el centro urbano conjuntamente con la avenida de los fundadores y la vía denominada salida a Medellín hasta su conexión con la troncal de occidente.
  - c) La carrera 9 entre calles 5 y 10.
2. La troncal de occidente desde el puente Francisco Jaramillo hasta el sitio el Cairo en el cruce con la quebrada el Cairo en el límite norte del municipio
3. La Variante desde la finca La Suiza hasta el cruce con la vía hacia el Chocó en jurisdicción del municipio de Balboa;
4. Proyecto de construcción Doble calzada Cerritos – La Virginia incluyendo un nuevo puente con conexión a la vía pacífico 3.
5. Proyecto de construcción de la segunda calzada de la troncal de occidente (vía pacífico 3)
6. Proyecto de construcción de la prolongación de la calle 15 hasta la Troncal de Occidente (Pacífico 3)
7. Proyecto conexión férrea del ferrocarril de occidente con la Plataforma Logística del Eje Cafereto.



**ARTÍCULO 59. LA COMUNICACIÓN VIAL ENTRE LA ZONA URBANA Y RURAL:** Se reconocen las siguientes vías de orden municipal en la zona urbana y rural del municipio:

1. La vía principal de acceso a las veredas La Palma y el Aguacate, con una extensión aproximada de 8 km
2. La vía perimetral al río Cauca desde el sitio de cruce de la vía rural principal con la quebrada Guásimo;
3. La vía al Norte que comunica al centro poblado la Palma con la ribera del río Cauca
4. La vía de acceso a la hacienda Miralindo
5. Las vías ramales de acceso a fincas de las veredas La Palma, El aguacate y Mina Rica.
6. La vía de acceso desde la troncal de occidente (perimetral a la quebrada el Cairo) en predios de la Hacienda el Cairo.

**ARTÍCULO 60. POLÍTICAS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD**

1. Formular el plan vial municipal con contenidos y acciones de intervención en el corto, mediano y largo plazo.
2. Formular el Plan maestro de movilidad y parqueaderos para vehículos, motocicletas y bicicletas.
3. Ordenar el uso de la bicicleta en el Municipio de La Virginia como un sistema alternativo de transporte saludable y en armonía con el medio ambiente, a través de la generación de ciclorutas dinámicas.
4. Coordinación interinstitucional desde las autoridades municipales para una adecuada prestación de servicios de transporte público local y regional, tanto de carga como de pasajeros.
5. Fortalecimiento de la autoridad local de tránsito y transporte.
6. Dotación de infraestructura para el servicio del transporte

**ARTÍCULO 61. OBJETIVOS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD**

1. Construir la terminal de transporte (articulado al sistema multimodal de pasajeros) en la Zona de Expansión Nor Oriental, en donde confluyen la calle 15, Avenida de Los Fundadores, la vía salida a Medellín y la proyección de las vías que habilitan la expansión urbana y la conexión con la vía troncal de occidente.
2. Incluir la cicloruta en el diseño de los nuevos desarrollos viales y su articulación con la red de ciclorutas definida para el Municipio.
3. Implementar el desarrollo de modos alternativos de transporte entre la zona urbana del Municipio de La Virginia y el Corregimiento de Caimalito (aéreo a través de cable o fluvial o de infraestructura con capacidad para tráfico vehicular).
4. Definir y construir la red peatonal con accesibilidad universal articuladas a la red de ciclorutas con el respectivo amoblamiento urbano, de tal forma que se articulen los equipamientos colectivos con las áreas residenciales y laborales, los espacios públicos y las zonas de protección ambiental.
5. Desarrollar y ejecutar carriles de circulación vehicular de velocidad lenta en la Zona Central



de Actividad Múltiple y Zona Central de Actividad Mixta para promover el uso de sistemas alternativos y circulación peatonal.

## **CAPITULO VIII ESPACIO PÚBLICO**

### **ARTÍCULO 62. POLITICAS PARA EL ESPACIO PUBLICO**

1. Orientar acciones para avanzar en la solución del déficit de espacio público que además de cumplir con el estándar mínimo de 15 m<sup>2</sup> por habitante, aproveche las ventajas del paisaje ofreciendo a la región y al país servicios turísticos y recreativos.
2. Realzar los valores escénicos y aprovechar la belleza del paisaje ribereño mediante la incorporación de los tramos urbano y rural de los ríos Cauca y Risaralda y la obra de protección contra inundaciones al sistema de espacios públicos.
3. Exaltar los valores del municipio articulando los espacios y elementos naturales y construidos que hacen parte del patrimonio cultural mediante el Sistema de Espacios Públicos.

### **ARTÍCULO 63. OBJETIVOS RESPECTO AL ESPACIO PUBLICO:**

1. Adecuar y articular para el sistema municipal de espacios públicos las áreas clasificadas en el presente P.B.O.T. como suelos de protección:
2. Mejorar la infraestructura existente de espacio publico
3. Fortalecimiento de los mecanismos para la administración, uso y aprovechamiento del espacio público por los particulares.
4. Ampliar la oferta de espacio público efectivo
5. Recuperar el espacio público ocupado por particulares.

## **CAPITULO IX SERVICIOS PUBLICOS**

### **ARTÍCULO 64. POLÍTICAS PARA EL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS**

1. Garantizar la cobertura al 100% de la población y de las demandas de usos diversos en el territorio municipal, con elevados estándares de calidad.
2. Establecer e implementar estrategias de reducción de pérdidas de agua en el sistema de acueducto, logrando un mejor servicio y mayor eficiencia económica y ecológica.
3. Garantizar el acceso equitativo de la población al uso y disfrute de los servicios públicos.
4. Ofrecer adecuada y eficiente infraestructura física de los servicios, con el uso de tecnológicas apropiadas de operación, funcionamiento y administración.
5. Ofrecer una institucionalidad confiable y sostenible para la prestación de los servicios.

### **ARTÍCULO 65. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO**



1. Garantizar la prestación de los servicios con el cumplimiento de los factores de calidad establecidos, de conformidad con la normatividad vigente.
2. Garantizar el acceso equitativo al uso de los servicios mediante el otorgamiento de subsidios a estratos subsidiables y la aplicación de contribuciones a los estratos y usos que corresponda.
3. Construir, ampliar, optimizar y mejorar los sistemas de acueducto y alcantarillado.
4. Implementar proyectos dirigidos al uso eficiente y ahorro del agua, en el marco de la Política Nacional para la Gestión Integral del Recurso Hídrico
5. Participar en la estructuración, implementación e inversión en infraestructuras regionales para la prestación de los servicios públicos.
6. Fortalecer la Empresa de Servicios Públicos de La Virginia, en su condición de prestadora de servicios de acueducto, alcantarillado y aseo en la zona urbana y el despliegue de su potencial como prestador para la zona rural.
7. Fortalecimiento de la participación ciudadana y el control social en los servicios públicos domiciliarios.
8. Gestionar los recursos para la ejecución de las obras faltantes para la mitigación contra inundaciones: construcción de colectores, estaciones de bombeo, reservorio de aguas en la Madre Vieja y del tramo faltante del jarillón.

**ARTÍCULO 66. OBJETIVOS RESPECTO A LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y GAS DOMICILIARIO**

1. Garantizar el acceso de toda la población al uso de los servicios de energía eléctrica y gas domiciliario
2. Garantizar el adecuado servicio de alumbrado público en zona urbana y centros poblados, bajo condiciones de equidad y sostenibilidad.

**CAPITULO X  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTÍCULO 67. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS EN EL MUNICIPIO.** El territorio municipal, tanto urbano como rural, se ordena a partir de una red de centros jerarquizados, conectados a través de los principales ejes de transporte urbano y de interconexión urbana – rural. Las centralidades se generan alrededor de un espacio público de convocatoria, en función de la suma de una serie de equipamientos colectivos en sus diferentes tipologías: salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo.

**ARTÍCULO 68. LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA A NIVEL REGIONAL Y METROPOLITANO.** En cualquier área del territorio municipal puedan localizarse equipamientos e infraestructuras determinadas por entidades nacionales, departamentales y metropolitanos previo acatamiento de las disposiciones legales vigentes sobre usos y ocupación del suelo, y la normatividad ambiental. En los casos que se requiera, deberán darse previamente procesos de concertación con la autoridad ambiental.





**PARAGRAFO:** La ejecución de equipamientos a nivel regional y metropolitano que no se contemplen en el PBOT, requerirán aprobación del Concejo Municipal para su localización en territorio municipal, sin que ello signifique procesos de modificación o ajuste del PBOT, dado que se incluye expresamente la autorización para su establecimiento en el territorio municipal.

## **CAPITULO XI DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO**

**ARTÍCULO 69. EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO:** Se reconocen como elementos urbanísticos, inmuebles, monumentos y afines que deben manejarse en forma especial por ser objeto de conservación, en razón a los valores históricos y culturales que representan para el Municipio y sus habitantes, los siguientes elementos:

- Puente Bernardo Arango.
- Vivienda del “Caballero Gaucho”.
- Iglesia Nuestra Señora del Carmen.
- La plaza de los carros

Y desde el punto de vista ambiental, paisajístico y cultural los siguientes:

- Los Morros de María.
- El Cerro el Aguacate.
- El Distrito de manejo integrado Guásimo.
- El Sendero Circuito Guásimo.
- El Sendero Circuito Cauca.
- El Corredor ambiental perimetral.

**PARAGRAFO 1:** Estos elementos solamente pueden ser objeto de restauración y mantenimiento constante y, de intervención previa aprobación de la Secretaría de Planeación.

**PARAGRAFO 2:** Por iniciativa pública o privada, la Secretaría de Planeación Municipal adelantará los trámites pertinentes ante la entidad competente para obtener el reconocimiento de otros inmuebles o de otros elementos considerados como patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.



## **TITULO III DEL COMPONENTE URBANO**

### **CAPITULO I**

#### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL COMPONENTE URBANO**

##### **ARTÍCULO 70. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO.**

Los sistemas estructurantes del Municipio de la Virginia son:

- a. Sistema Ambiental
- b. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios
- c. Sistema Vial
- d. Sistema de Espacio Público
- e. Sistema de Equipamientos Colectivos
- f. Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico

### **SUB CAPITULO I SISTEMA AMBIENTAL**

##### **ARTÍCULO 71. SISTEMA AMBIENTAL URBANO.** El Sistema Ambiental Urbano del Municipio de La Virginia está conformado por:

1. Suelos de Protección:
  - a. Áreas para la protección del recurso hídrico:
  - b. Áreas para la protección de la biodiversidad
2. Recurso Hídrico.
3. Calidad del aire
4. Actividad Minera

##### **ARTÍCULO 72. AREAS PARA LA PROTECCION DEL RECURSO HÍDRICO.**

Corresponde a los retiros para la protección del agua de los cauces permanentes existentes en la zona urbana del Municipio de La Virginia:

1. Las áreas de protección aferentes a los ríos Cauca y Risaralda
2. Las quebradas Mina Rica y el Japón, incluyendo sus cauces intervenidos y sus franjas de retiro y,
3. El canal artificial de la zona norte y su franja de retiro

**ARTÍCULO 73. AREAS PARA LA PROTECCION DE LA BIODIVERSIDAD.** Son áreas delimitadas y reglamentadas para proteger la biodiversidad en sus diferentes manifestaciones



Los elementos que componen las áreas para la protección de la biodiversidad en el suelo urbano son:

- El humedal – reservorio de la madre vieja.
- El corredor ambiental perimetral de los ríos Cauca y Risaralda.

**PARAGRAFO:** El municipio deberá formular y estructurar un proyecto de recuperación del cauce intermitente perimetral occidental del barrio Los Libertadores, definiendo una franja de protección del mismo conforme a lo establecido en los acuerdos CARDER 028 de 2011, 020 de 2013 o la norma que los adicione, modifique o sustituya

**ARTÍCULO 74. CORREDOR AMBIENTAL PERIMETRAL.** El corredor ambiental perimetral es el área ubicada a lo largo del tramo urbano de los jarillones de protección y se define como un área de recuperación paisajística y ambiental complementaria e inherente a los jarillones y a los retiros de protección del recurso hídrico a lo largo de los ríos Cauca y Risaralda.

El corredor ambiental perimetral será objeto de intervenciones mediante acciones de reforestación adecuada a la infraestructura de protección y constituirá un nuevo corredor verde para el municipio, articulado al malecón turístico

**ARTÍCULO 75. EL RECURSO HÍDRICO.** La gestión del recurso hídrico en el Municipio de La Virginia se enmarca en la Política Nacional para la Gestión Integral del Recurso Hídrico.

**ARTÍCULO 76. CALIDAD DEL AIRE.** La calidad del aire asociada a la movilidad deberá abordarse desde el ámbito Metropolitano con la dirección y acompañamiento de la Autoridad Ambiental -CARDER-

En los casos donde se excedan las normas de calidad reportadas por parte de la Autoridad Ambiental a través del Sistema de monitoreo, debidamente notificadas al Municipio, éste deberá elaborar un programa de reducción de la contaminación, implementando acciones y medidas efectivas.

**ARTÍCULO 77. CONTAMINACION ATMOSFÉRICA.** Las actividades descritas a continuación requieren sin excepción, el permiso de emisiones atmosféricas:

- a. Quemas abiertas controladas en zonas rurales
- b. Descargas de humos, gases, vapores, polvos o partículas por ductos o chimeneas de establecimientos industriales, comerciales o de servicio
- c. Emisiones fugitivas o dispersas de contaminantes por actividades de explotación minera a cielo abierto.
- d. Incineración de residuos sólidos, líquidos y gaseosos
- e. Operaciones de almacenamiento, transporte, carga y descarga en puertos, susceptible de generar emisiones al aire
- f. Operación de calderas o incineradores por un establecimiento industrial o comercial



- g. Quema de combustibles, en operación ordinaria, de campos de explotación de petróleo y gas
- h. Procesos o actividades susceptibles de producir emisiones de sustancias tóxicas
- i. Producción de lubricantes y combustibles
- j. Refinación y almacenamiento de petróleo y sus derivados; y procesos fabriles petroquímicos
- k. Operación de plantas termoeléctricas
- l. Actividades generadoras de olores ofensivos

**ARTÍCULO 78. ACCIONES SOBRE FUENTES MOVILES EMISORAS.**

- 1. Revisión del parque automotor, en lo referente a la revisión de gases.
- 2. Implementar en el largo plazo esquemas de promoción al uso de vehículos eléctricos y de cero emisiones.

**ARTÍCULO 79. ACCIONES SOBRE FUENTES FIJAS EMISORAS.** El municipio no podrá autorizar dentro del suelo urbano el establecimiento o instalación de una fuente fija de emisión de contaminantes al aire en zonas distintas de las habilitadas para usos industriales en el territorio de su jurisdicción.

Los nuevos usos que, dentro de sus procesos generen olores ofensivos, deberán localizarse en suelo rural o rural suburbano siempre que se cumpla con los umbrales de emisión reglamentarios y el uso se encuentre permitido según las fichas normativas.

**PARAGRAFO 1:** La planta de sacrificio de ganado y la trilladora de café localizada en el Barrio las Américas (calle 5 No. 5-53/75), tienen un plazo de tres (3) años, contados a partir del día siguiente a la aprobación del presente acuerdo, para trasladar su planta física.

Las instalaciones deberán ser relocalizadas en el corredor vial suburbano (zonas habilitadas para el uso industrial), de acuerdo con la delimitación y los usos fijados en el presente acuerdo; siempre que se cumplan las normas vigentes nacionales aplicables a cada uso específico.

**PARAGRAFO 2:** Se establece como retiro mínimo de las viviendas o construcciones en suelo urbano, una distancia de 200 metros para el establecimiento de cultivos de caña.

**PARAGRAFO 3:** Los cultivos ya establecidos que no cuenten con la distancia mínima aquí establecida, tendrán el plazo de dos (2) años contados a partir del día siguiente a la aprobación del presente acuerdo para efectuar el traslado a sitios que cumplan con dicho requerimiento.

**PARAGRAFO 4:** Las porcícolas localizadas en el perímetro urbano deberán trasladarse al suelo rural y cumplir con los requisitos establecidos en la Resolución 1541 de 2013 o la norma que o modifique, adicione o sustituya.



Las granjas avícolas, porcícolas y demás actividades que generen olores ofensivos que se localicen en el suelo rural, deberán elaborar los respectivos planes de contingencia para emisión de olores ofensivos. Las preexistentes deberán adelantar los planes para reducción del impacto por olores ofensivos.

**ARTÍCULO 80. CONTAMINACION POR RUIDO.** La emisión de ruido bien sea que provenga de fuentes móviles o fijas que sobrepase los estándares mínimos para su emisión, o no se encuentren controladas o mitigadas según sea el caso, se encuentra prohibida en el área urbana y se acatarán las normas previstas en el Decreto 948 de 1995 y las directrices dispuestas en la Resolución 0627 de 2006 del ministerio de ambiente y desarrollo sostenible o las normas que las modifiquen adicionen o sustituyan

**PARAGRAFO 1:** La implantación de usos o los usos existentes con venta y/o consumo de licor dentro del establecimiento permitidos en algunos sitios del municipio, conforme a los usos permitidos en las fichas normativas urbanas, deberán realizar los respectivos acondicionamientos para insonorización del establecimiento, de forma tal que no excedan los niveles máximos permisibles.

Los usos que no se encuentran permitidos en las fichas normativas, dedicados a la venta y consumo de licor dentro del establecimiento, deberán trasladarse en un plazo no mayor a un (1) año contados a partir del día siguiente la aprobación del presente acuerdo, a los sitios permitidos en el presente plan.

**PARAGRAFO 2:** Se prohíbe la expedición de licencias de funcionamiento para bares, cantinas, tabernas, discotecas y similares sin la presentación previa de instalaciones adecuadas para la contención del ruido hacia el exterior.

**PARAGRAFO 3:** El establecimiento de nuevos centros de cultos serán permitidos condicionados al desarrollo de las actividades dentro del establecimiento, a la insonorización de acuerdo a reglamentación técnica y de seguridad sobre la materia y al cumplimiento del requisito de parqueaderos. Se aplicará en lo que respecta el decreto nacional 354 de 1998 y el convenio publico interno No. 1 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Los establecimientos de culto preexistentes que se encuentren establecidos deberán presentar programa de regularización para la mitigación de impactos urbanísticos y ambientales.

**PARAGRAFO 4:** En general los usos que no cumplan con los requerimientos normativos y excedan los niveles máximos permitidos, deberán reubicarse en el corredor vial suburbano cumpliendo con los requerimientos de la zona según la ficha normativa, para lo cual tendrán dos (2) años contados a partir del día siguiente la aprobación del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 81. ACTIVIDAD MINERA.** Se reconoce como área de explotación y



aprovechamiento de materiales pétreos la CANTERA LA TRAVESIA, la cual cuenta con licencia ambiental para su actividad.

**PARAGRAFO:** Se reconocen como areneras cuya actividad se encuentra en legal forma, la arenera ubicada en el barrio Alfonso López y en el barrio San Carlos.

## **ARTÍCULO 82. PROHIBICIONES ESPECIALES PARA LA EXPLOTACION MINERA.**

1. Se prohibirá la explotación mecanizada de los cauces de los ríos en suelo urbano y de expansión
2. La distancia mínima a la zona urbana para la explotación minera deberá ser de ser de 1 Km de la zona urbana.
3. Se prohíbe la extracción de material de arrastre a menos de cien (100) metros de obras de infraestructura de servicios públicos y transporte.

## **SUBCAPITULO II SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 83. DEFINICION DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO.** El Sistema de Acueducto urbano está constituido por la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma en todo el territorio.

**ARTÍCULO 84. OBJETIVOS Y LINEAS ESTRATEGICAS DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO.** Las líneas estratégicas de desempeño para el servicio de acueducto en suelo urbano y de expansión son las siguientes:

4. Aseguramiento de la prestación del servicio mediante la institucionalidad representada en la ESP La Virginia, bajo condiciones de sostenibilidad y eficiencia.
5. Aseguramiento de la calidad de la infraestructura mediante la aplicación continuada de procesos de reposición y mejoramiento.
6. Cumplimiento cabal de los esquemas tarifarios, de conformidad con la ley y bajo criterios de racionalidad y bajo costo para la población.
7. Disminución de las altas pérdidas de agua que registra el sistema de acueducto.
8. Aseguramiento de la calidad de la fuente de abastecimiento de agua representada en la sub cuenca del Totuít.

**ARTÍCULO 85. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATEGICOS PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.** Los programas y proyectos estratégicos para garantizar la sostenibilidad y eficiencia en la prestación del servicio de acueducto y que estarán orientados hacia la optimización y sostenibilidad del mismo, serán los siguientes:





**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



1. Ejecución de obras de mejoramiento y optimización de los componentes del acueducto urbano acorde con el Plan Maestro.
2. Reposición de infraestructura de acueducto de acuerdo con el plan de inversiones de la ESP y el plan de intervenciones viales de la administración municipal y de conformidad con la composición tarifaria del servicio.
3. Optimización de la red de distribución del acueducto urbano; zonificación, sectorización, sub sectorización, macro medición.
4. Construcción de una nueva red de conducción del acueducto urbano.
5. Optimización de la planta de tratamiento de agua potable.
6. Desarrollo de infraestructura para atender la demanda de las zonas de expansión urbana y potenciar el desarrollo del corredor vial de la troncal de occidente.
7. Implementación sostenida de un Programa de Reducción del Índice de Agua No Contabilizada (IANC).
8. Exploración de alternativas de fuentes de abastecimiento de agua bajo condiciones de menor costo.
9. Estudios hidrogeológicos determinando la oferta y calidad del agua subterránea como alternativa de fuente abastecedora.
10. Análisis actualizado y con mayor nivel de detalle del índice de escasez de la fuente abastecedora considerando los escenarios de cambio climático y eventos de variabilidad climática (niño y de la niña)

**ARTÍCULO 86. DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Todo predio que se pretenda desarrollar, deberá probar y garantizar la prestación y dotación de servicios públicos domiciliarios, la cual quedará especificada en la respectiva certificación de factibilidad y viabilidad de prestación del servicio emitida por la Empresa de servicios públicos.

**ARTÍCULO 87. DEFINICION DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** El sistema de alcantarillado de la ciudad está constituido por el sistema de tuberías y construcciones, , así como sus proyecciones de desarrollo, usado por la Empresa de Servicios Públicos la Virginia para recoger y transportar las aguas residuales, industriales y pluviales de la población desde el lugar en que se generan hasta el sitio en que se vierte, como se indican en los mapas No. 22 y 23, Mapa de Redes de Alcantarillado y PSMV, que hace parte del presente acuerdo.

**PARAGRAFO:** El perímetro sanitario está delimitado según el plano del Anexo No. 6. Las normas del PSMV del Municipio de la Virginia, se acogerán tanto para los servicios públicos como ambientales.

Si la delimitación y las áreas dadas por el PSMV son superiores a los mínimos aquí establecidos se acogerán de manera irrestricta, en aras del bienestar de la población y protección del medio ambiente.

**ARTÍCULO 88. OBJETIVOS Y LINEAS ESTRATEGICAS PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** Las líneas estratégicas de desempeño para el servicio de



alcantarillado en suelo urbano y de expansión son las siguientes:

1. Aseguramiento de la prestación del servicio mediante la institucionalidad representada en la ESP La Virginia, bajo condiciones de sostenibilidad y eficiencia.
2. Aseguramiento de la calidad de la infraestructura mediante la aplicación continuada de procesos de reposición y mejoramiento.
3. Cumplimiento cabal de los esquemas tarifarios, de conformidad con la ley y bajo criterios de racionalidad y bajo costo para la población.
4. Desarrollo de proyectos de nueva infraestructura de alcantarillado en el contexto del PSMV y la mitigación de riesgo de inundaciones.

**ARTÍCULO 89. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** Los programas y proyectos estratégicos para garantizar la sostenibilidad y eficiencia en la prestación del servicio de alcantarillado y que estarán orientados hacia la optimización y sostenibilidad del mismo, son los siguientes:

1. Construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR.
2. Construcción de colectores e interceptores de alcantarillado acorde con el Plan maestro de Alcantarillado, en el contexto del PSMV y de las obras de mitigación de riesgo de inundaciones.
3. Construcción de estaciones de bombeo de aguas lluvias y residuales.
4. Implementación del uso de tecnologías modernas para el mantenimiento de redes de alcantarillado.
5. Reposición y mejoramiento de redes de alcantarillado de acuerdo con el plan de inversiones de la ESP y el plan de intervenciones viales de la administración municipal.

**ARTÍCULO 90. DEFINICION DE LA GESTION DE RESIDUOS SOLIDOS.** La gestión integral de residuos sólidos, se define como el conjunto de operaciones y disposiciones encaminadas a dar a los residuos producidos, el destino más adecuado desde puntos de vista ambiental y económico, de acuerdo con sus características, volumen, procedencia, costos, tratamiento, posibilidades de recuperación, aprovechamiento, comercialización y disposición final.

Las acciones relacionadas con el servicio de aseo en la zona urbana, obedecerán a los contenidos del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos vigente, a los programas y proyectos establecidos por la Empresa de Servicios Públicos de La Virginia, a las disposiciones legales que rigen la prestación del servicio, así como las emanadas de la autoridad ambiental y a las emitidas por las autoridades de regulación y control de los servicios públicos.

**ARTÍCULO 91. OBJETIVOS Y LINEAS ESTRATEGICAS PARA EL SERVICIO DE ASEO URBANO.** Las líneas estratégicas de desempeño para el servicio de aseo urbano son las siguientes:



1. Construcción de un proceso de identidad institucional en la prestación del servicio de aseo, con garantías de sostenibilidad, racionalidad y calidad.
2. Cumplimiento de roles y responsabilidades en cumplimiento de las acciones y metas del PGIRS.
3. Reducción del porcentaje de residuos sólidos aprovechables que se llevan a relleno sanitario.
4. Participación en la promoción y gestión de esquemas regionales para el tratamiento, aprovechamiento y disposición final de residuos sólidos.

**ARTÍCULO 92. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA EL SERVICIO DE ASEO.** Los programas y proyectos estratégicos para garantizar la sostenibilidad y eficiencia en la prestación del servicio de aseo y que estarán orientados hacia la optimización y sostenibilidad del mismo, son los siguientes:

1. Desarrollo y puesta en marcha de sistemas de operación y administración del servicio de aseo que garanticen su autosostenibilidad, con criterios de racionalidad y equidad tarifaria.
2. Ejecución de programas y proyectos del PGIRS.

**PARÁGRAFO:** Se adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos, PGIRS, que se encuentra vigente, así como sus actualizaciones y modificaciones, las cuales no podrán contradecir en todo o en parte a lo establecido en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 93. PLAN DE GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS DE LA PLATAFORMA LOGISTICA DEL EJE CAFETERO – PLEC-.** La Plataforma Logística del Eje Cafetero antes de comenzar operaciones comerciales o cualquiera propia de su naturaleza, deberá formular e implementar su respectivo Plan de Gestión Integral del Residuos Sólidos, de conformidad con el tipo de residuos que genere propio de los usos que se implanten en su interior y en el marco de las normas vigentes en la materia.

**ARTÍCULO 94. MANEJO DE RESIDUOS ORDINARIOS CON POTENCIAL APROVECHABLE.** La actividad de almacenamiento temporal sin transformación de residuos no biodegradables, separados en la fuente, como vidrio, plástico, papel y chatarra, con fines de aprovechamiento deberá contar espacio para las siguientes actividades:

- Almacenamiento colectivo de residuos procedentes de procesos de separación en la fuente del sector residencial.
- Almacenamiento de materiales recuperados por parte de pequeños comerciantes (chattarreros) dedicados a la compra y venta de material reciclable.
- Almacenamiento y bodegaje de materiales por parte de grandes comerciantes dedicados a la comercialización de material reciclable.

Estas actividades de almacenamiento pueden implantarse en el corredor vial suburbano y en los siguientes sectores normativos (conforme a lo definido en las fichas normativas



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



urbanas) siempre que se garantice el desarrollo de la actividad al interior del predio, se generen áreas de cargue y descargue sin obstrucción de vías peatonales y vehiculares y supeditado al tamaño del predio que así lo permita:

- a. Zona Residencial de consolidación básica - ZRCB
- b. Zona Residencial 3 – ZR3
- c. Área para servicios público ZSP - Contiguo al predio para la PTAR

**PARAGRAFO 1:** Se reconoce la preexistencia los siguientes sitios de almacenamiento de residuos ordinarios con potencial aprovechable en la zona urbana, los cuales deberán formular el respectivo programa de regularización de impactos urbanísticos, sanitarios y de convivencia para garantizar su uso conforme dentro de los seis (6) meses siguientes contados a partir del día siguiente de la aprobación del presente acuerdo:

| FICHA                      | DIRECCIÓN                            | BODEGA               |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 01000000159003050000000001 | rrera 4B N° 16C 79 Barrio San Carlos | atarrería San Carlos |
| 020000003100220000000000   | lle 5 N° 10-53 San Cayetano          | tales La Virginia    |
| 0100000055000950000000006  | rrera 5A N° 13-35                    | atarrería Chepo      |
| 0100000001000850000000003  | 0B 10 110 Mina Rica                  | cuperadora Alan      |
| 0200000050001000000000000  | rrera 3A N° 9ª -15                   | atarrería el Guayabo |

Los siguientes sitios de almacenamiento tendrán un lapso de tres (3) años contados a partir del día siguiente a la aprobación del presente plan para que sean trasladados a cualquiera de los sectores normativos en donde es permitida esta actividad (ZRCB, ZR3 y ZSP):

| FICHA                    | DIRECCIÓN                   | BODEGA                 |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 020000003100220000000000 | lle 5 N° 10-53 San Cayetano | tales la Virginia      |
| 020000003500240000000000 | lle 4 N° 9-03               | atarrería San Antonio  |
| 020000003600445000000002 | rrera 7 N° 7-01             | atarrería puente viejo |

**PARAGRAFO 2:** No obstante, el sitio de almacenamiento localizado en el predio con ficha 01020000003100220000000000 de la tabla anterior podrá conservar su localización siempre y cuando mitigue los impactos urbanísticos a través del cumplimiento del respectivo programa de regularización y mitigación de impactos.

**ARTÍCULO 95. ESTACIONES DE CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO (ECAS).**

Las ECAS permitidas serán sólo las operadas por organizaciones de recicladores de oficio en proceso de formalización o formalizados, según los lineamientos de la norma reglamentaria en la materia.

Las ECAS nuevas se deberán localizar únicamente sobre los siguientes sectores normativos: ZR1 – ZRCB – ZRR – ZSP – ZR3 - ZER, y sólo una (1) por sector normativo, cumpliendo con los requerimientos técnicos y normativos.

**ARTÍCULO 96. RESIDUOS BIODEGRADABLES:** El tratamiento con fines de aprovechamiento de residuos orgánicos de rápida degradación queda permitida en el suelo



rural, en el suelo rural suburbano y en el corredor vial suburbano. Los productores de residuos orgánicos podrán realizar aprovechamiento en sitio, siempre y cuando se respete una distancia mínima de 500m de la zona urbana, conforme al RAS 2017 (capítulo 6), o la norma que adicione, modifique o sustituya.

Las plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos (con potencial de aprovechamiento) y agroindustriales pueden estar localizados dentro del suelo suburbano y en el suelo rural, siempre que respete una distancia mínima de 500 metros de las zonas urbanas y de áreas de uso residencial.

**ARTÍCULO 97. RESIDUOS ESPECIALES.** Los establecimientos de comercio que generen residuos especiales tales como tóneres, luminarias, aceite usado, baterías, llantas, bombillos, entre otros, deberán almacenar y disponer conforme a la reglamentación de gestión post consumo.

**ARTÍCULO 98. MANEJO DE LODOS.** Los lodos provenientes de alcantarillas, sistemas de tratamiento de aguas residuales y sistemas sépticos deben ser sometidos a proceso de deshidratación y estabilización. Este proceso puede ser realizado en el sitio de generación o en el suelo rural.

El aprovechamiento o disposición final de estos residuos, una vez estabilizados, podrá realizarse en suelos agrícolas o forestales, previo cumplimiento de las normas expedidas por el ICA, autoridad ambiental y demás autoridades competentes.

Dentro del área dispuesta para la disposición final de RCD municipal se generará un espacio para disposición de lodos residuales provenientes de los sumideros en donde podrán ser deshidratados y darse su disposición final. Así mismo, en este sitio se podrán disponer los lodos provenientes del proceso de potabilización de agua.

La disposición final de biosólidos provenientes de procesos de estabilización de lodos residuales, se constituye en una oportunidad de aprovechamiento, siempre y cuando no se realice en suelos de protección, áreas de cesión y espacio público.

**ARTÍCULO 99. MANEJO DE RESIDUOS DE CORTE DE CÉSPED:** los residuos de corte de césped y poda de árboles deberán ser objeto de aprovechamiento y disposición final en un sitio que para esta actividad se disponga dentro del área de disposición final de Residuos de Construcción y Demolición.

Estos residuos podrán disponerse también en cualquier lugar de la zona rural del Municipio siempre que no se genere ningún tipo de impacto visual, social o ambiental.

**PARÁGRAFO:** Se prohíbe la disposición final de residuos de poda de árboles y corte de césped en la zona urbana sin tratamiento, en suelos de protección, áreas de cesión y espacio público.

**ARTÍCULO 100. RESIDUOS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Se determina el área





del sistema de servicios públicos en suelo rural para el manejo público municipal de residuos de construcción y demoliciones (RCD)

**PARAGRAFO:** No se permite la generación de sitios de transferencia de escombros en la zona urbana

**ARTÍCULO 101.MANEJO DE RESIDUOS PELIGROSOS (RESPEL).** La transformación con fines de aprovechamiento de los RESPEL (no biológicos, no infecciosos) se considera una actividad industrial por lo que podrá realizarse dentro suelo suburbano en el área de actividad industrial delimitada en el mapa No. 35.

**PARAGRAFO:** Se prohíbe el tratamiento de residuos peligrosos a través de la incineración en cualquier sitio urbano o rural del Municipio de La Virginia. El aprovechamiento de residuos peligrosos con riesgo químico se permite en zonas destinadas a uso industrial dentro del suelo suburbano.

**ARTÍCULO 102.DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA DE ÁREAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO.** Los inmuebles requeridos para la construcción de obras determinadas en los planes maestros de acueducto y alcantarillado, en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos y en los estudios y diseños que los desarrollen, así como aquellos requeridos para el desarrollo de infraestructura para el servicio de aseo, serán por virtud del presente artículo declarados de utilidad pública por parte de la entidad competente y se procederá a su adquisición de conformidad con las normas vigentes en la materia.

**PARAGRAFO 1:** Se declara de utilidad pública e interés social los predios de la hacienda Nápoles aprobados por la autoridad ambiental para la localización del sitio para disposición de residuos de construcción y demolición (RCD) municipal que corresponden a un área de 9 hectáreas, incluyendo la zona de amortiguación, que forma parte de un área de mayor extensión de 315 hectáreas, predio identificado con la ficha catastral 00-01-0002-0053-000 denominado Hacienda Nápoles, limitado por lo siguientes linderos: NORTE, ORIENTE SUR por el predio Hacienda Nápoles y POR EL OCCIDENTE con la vía Nacional a Medellín.

**PARAGRAFO 2:** Se faculta al alcalde municipal para adquirir el derecho de propiedad y demás derechos reales y tramitar los procesos los sobre el inmueble referido anteriormente por motivos de utilidad pública e interés social, tanto por enajenación voluntaria como por expropiación por vía administrativa o judicial de acuerdo a las normas que rigen la materia.

**ARTÍCULO 103.SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO.** El sistema de prestación del servicio de gas domiciliario lo conforman gasoductos a través de los cuales se transporta al municipio, las estaciones urbanas de recibo y almacenamiento, así como las redes matrices y secundarias que posibilitan su distribución en el territorio urbano.





**ARTÍCULO 104.OBJETIVOS DEL SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO.** Son objetivos de la intervención en el sistema de gas domiciliario los siguientes:

1. Garantizar la provisión futura del servicio para toda el área urbana.
2. Garantizar la extensión ordenada de las redes de distribución proyectadas en todo el suelo urbano y área suburbana en concordancia con las obras y proyectos descritos en los diferentes sistemas generales.

**ARTÍCULO 105.INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.** Este sistema está conformado por la infraestructura destinada para la transmisión y distribución de energía eléctrica.

**PARAGRAFO 1:** Los planes parciales que se formulen en el Municipio, los estudios de factibilidad de la Plataforma logística del eje cafetero, el proyecto del Batallón San Mateo, así como la solicitud de licencias urbanísticas para todos los desarrollos de proyectos en el corredor vial suburbano; deberán localizar el trazado de dichas redes y definir las franjas de retiro las cuales serán confrontados por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces con los reglamentados por las empresas responsables.

**PARAGRAFO 2:** El municipio de La Virginia para el mediano plazo del presente plan básico de ordenamiento, deberá establecer un inventario de amenazas antrópico tecnológicas y el estudio de vulnerabilidad física de las viviendas en zona urbana frente a sismos e incendios.

**PARAGRAFO 3:** En caso de repotenciación y ampliación de capacidad o de área, la infraestructura del sistema de energía deberá buscar alternativas fuera del perímetro urbano.

### **SUBCAPITULO III SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO**

**ARTÍCULO 106.DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIAL.** Se entiende por Sistema Vial el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional de los diferentes sectores del Municipio, así como su conexión con las áreas rurales de la región.

**ARTÍCULO 107.OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL SISTEMA VIAL.** El sistema vial parte de la redefinición, mejoramiento y complemento de la red vial existente para el cumplimiento de los siguientes objetivos y estrategias que los complementan:

1. Diseño y formulación de estrategias para el desarrollo de la infraestructura vial con visión sectorial que garanticen condiciones adecuadas y sostenibles para la movilidad urbana



2. Establecer como áreas de reserva, que constituyen a su vez áreas de cesión obligatoria para las vías:
  - a. Las áreas para la construcción de las intersecciones viales siguientes:
    - Glorieta de acceso al centro urbano en la intersección vial de la troncal de occidente con la avenida Balsillas.
    - Glorieta de intersección de la calle 15 con la avenida los fundadores, esta área de reserva se contempla con o sin la construcción de la prolongación de la calle 15.
  - b. Las franjas para la construcción de la prolongación de la calle 15 desde la carrera 13 hasta la troncal de occidente.
  - c. La Proyección de la avenida de circunvalación (desde la calle 19 hasta el sitio próximo al sitio “LA Y” sobre la vía salida a Medellín, en una franja de ancho correspondiente a una vía VAS1, cuyo trazado se indica en el plano vial urbano
  - d. Las Fajas de terreno para las vías de acceso al barrio Los Libertadores desde la avenida Balsillas como se indica en el plano de vías proyectadas, plano vial urbano
  - e. Las Fajas de terreno para la construcción de la vía de conexión entre la avenida de los samanes y el barrio el Edén, como se indica en el plano vial urbano
  - f. Las Fajas de terreno para la construcción de la vía perimetral de los jarillones, como se indica en el plano vial urbano
  - g. Las Fajas de terreno para la construcción de la avenida de los humedales, como se indica en el plano vial urbano
  - h. Las Fajas de terreno para la construcción de la avenida del estadio como se indica en el plano vial urbano

**ARTÍCULO 108.SISTEMA VIAL URBANO.** Es la red urbana de conexión vial y sus elementos. Se reconocen las siguientes vías urbanas:

1. Avenida de los Samanes: comprendida entre en el sector conocido como plaza de carros y la intersección con la Av. de la Caña (o calle 15)
2. Avenida Balsillas: comprendida entre la vía Troncal de Occidente y el sector conocido como plaza de carros
3. Avenida Fundadores: comprendida entre el sector conocido como plaza de carros hasta la intersección con la Avenida de la Caña
4. Avenida de la Caña: comprendida entre el Puente Mocatán y la intersección con la Avenida Fundadores
5. Avenida de los Humedales: avenida proyectada en sentido sur norte, paralela al Complejo de Humedales Balsillas sobre su límite oriental desde la Avenida Balsillas hasta la vía Salida a Medellín.

**PARAGRAFO:** La siguiente tabla contiene las secciones viales para cada tipo de vía proyectada para la zona urbana:



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



| DIMENSIONES MÍNIMAS DE VIAS PROYECTADAS (Nuevas) |                                       |                |  |                                      |                          |                            |                       |                                      |  |                |                              |                              |
|--|---------------------------------------|----------------|--|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|----------------|------------------------------|------------------------------|
|  | IZQUIERDA                             |                |  |                                      |                          |                            | DERECHA               |                                      |  |                |                              |                              |
|  | ANTEJARDIN O RETIRO (máximo) (metros) | ANDEN (metros) | ACERQUIA en carril exclusivo o ciclobanda (metros) | FRANJA VERDE O ZONAS VERDES (metros) | SEMIACERQUIA (metros)    | SEPARADOR CENTRAL (metros) | SEMIACERQUIA (metros) | FRANJA VERDE O ZONAS VERDES (metros) | ACERQUIA en carril exclusivo o ciclobanda (metros) | ANDEN (metros) | ANTEJARDIN O RETIRO (metros) | TOTAL DE LA SECCION (metros) |
| VAS 1  | 2.50                                  | 1.50           | 1.50   | 1.50                                 | 6.50                     | 2.50                       | 6.50                  | 1.50                                 | 1.50   | 1.50           | 2.50                         | 9.50                         |
| VAS 2  | 2.50                                  | 1.50           | 0.00   | 1.20                                 | 5.00                     |                            | 5.00                  | 1.20                                 | 1.50   | 1.50           | 2.50                         | 1.90                         |
| COLECTORA  | 1.00*                                 | 1.50           | 0.00   | 1.00                                 | 3.50                     |                            | 3.50                  | 1.00                                 | 1.50   | 1.50           | 1.00*                        | 7.50                         |
| 5 LOCALES  | 1.00*                                 | 1.20           | 0.00   | 1.00                                 | 3.00                     |                            | 3.00                  | 1.00                                 | 0.00   | 1.20           | 1.00*                        | 4.40                         |
| PEATONAL   |                                       | 1.20           | 0.00   | 1.00                                 | peatonal central de 3.00 |                            | 1.00                  | 0.00                                 | 1.20   |                |                              | 7.40                         |

**PARAGRAFO:** las franjas verdes paralelas a las nuevas vías que se desarrollen no podrán utilizarse para la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios. Las redes de energía eléctrica deberán construirse por fuera de las franjas para zonas verdes. De conformidad con lo anterior, en los perfiles viales de los nuevos desarrollos urbanísticos deberán incluirse e indicarse las franjas sobre las cuales se construirá la infraestructura de redes de servicios públicos.

**ARTÍCULO 109.CESIONES OBLIGATORIAS DE LAS ÁREAS DE RESERVA PARA LA INFRAESTRUCTURA VIAL.** Las áreas de reserva para la construcción de la infraestructura vial definidas en el artículo anterior, constituyen cesiones obligatorias a favor del municipio cuando se autoricen licencias de subdivisión en suelo urbano, en suelo de expansión y en suelo rural con el propósito de realizar enajenaciones a cualquier título en predios a los cuales pertenecen las áreas de reserva señaladas.

**ARTÍCULO 110.COMPENSACION DE AREAS DE CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURA VIAL EN PREDIOS RURALES.** En los casos de licencias de subdivisión en suelo rural que no incluyan suelos de expansión, en predios en los cuales se encuentren las áreas de reserva señaladas en el presente acuerdo, las áreas de reserva podrán ser compensadas con la cesión de áreas de reserva para espacio público indicadas en este acuerdo, entre otras las siguientes:

1. Áreas de protección en suelo urbano y de expansión, de los jarillones y rondas hídricas.



2. Área de reserva para espacio público al sur de la zona de expansión suroriental, entre la avenida Balsillas y la quebrada Mina Rica.

**PARAGRAFO:** En los casos de licencias de subdivisión en suelo rural que no incluyan suelos de expansión, en predios en los cuales se encuentren las áreas de reserva señaladas en el presente acuerdo, las áreas de reserva podrán ser compensadas con la cesión de servidumbres permanentes en el suelo de protección delimitado entre los jarillones y la ribera del río Cauca en el tramo correspondiente entre la carrera 11 A y el puente Francisco Jaramillo Ochoa.

**ARTÍCULO 111.PROYECTOS VIALES URBANOS.** Los proyectos viales en suelo urbano y de expansión en el municipio que se ejecutarán durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento son los siguientes:

1. Diseño y construcción de la vía perimetral paralela al Jarillón.
2. Estudio, diseño y construcción de nuevas vías para acceso a la zona rural de montaña del municipio de la Virginia
3. Mejoramiento y rehabilitación de la malla vial urbana. Incluye pavimentación de vías que carecen de pavimentos, reposición y rehabilitación de pavimentos en mal estado.
4. Ampliación de la calle 14 entre las carreras 11 y 13 hacia el costado del Hospital San Pedro y San Pablo
5. Desarrollo de la prolongación de la calle 15 hasta la Troncal de Occidente
6. Construcción de la avenida los humedales
7. Vía de conexión entre la avenida de los samanes y el barrio el Edén
8. Construcción de las siguientes intersecciones viales:
  - Troncal del Occidente con la calle 15
  - Calle 15 con carrera 13 (avenida los fundadores)
  - Intervenir con acciones de mejoramiento el costado norte de la calle 15 entre carreras 11 y Av. Los Fundadores mediante la ampliación de andenes, la implementación de una zona verde paralela a la calzada norte y la disminución de antejardines en los barrios Santa Fe y Pio XII, y la adquisición de áreas parciales para ampliar la sección vial, de 4 predios del barrio Santa Fe con las siguientes nomenclaturas: calle 15 Nos 8C – 59, 8C – 63, 9A – 07 y 9A – 13
9. Intervenir con acciones de mejoramiento urbanístico, incluyendo reposición de pavimentos, de la carrera 5A entre calles 9 y 13 estableciendo la recuperación y adecuación de espacio público y demarcación de franjas para ciclorutas.
10. Intervención con obras de mejoramiento urbanístico para la construcción de la alameda de la carrera 11 entre Av. Balsillas y la calle 8 y de la carrera 11A entre calles 8 y 10.

**PARÁGRAFO:** Para la construcción de la Avenida de Los Humedales y la construcción de la prolongación de la Calle 15 (Av. de la Caña) hasta la Troncal de Occidente se proyectan en el límite oriental y norte, respectivamente, del Complejo de Humedales Balsillas, es necesario que el diseño de dicha vía, incluya el análisis detallado y la evaluación del impacto ambiental sobre el humedal y, adelantar los respectivos trámites ante la autoridad ambiental.



**ARTÍCULO 112. RETIROS VIALES EN VIAS URBANAS.** En las siguientes vías urbanas se aplicarán los retiros mínimos indicados a continuación, los cuales serán medidos entre el paramento respectivo y el eje de las calzadas existentes, aplicable en el momento de la expedición de cualquier tipo de licencia urbanística sobre los predios aledaños a las vías, las áreas derivadas de los retiros serán cedidas a título gratuito al municipio de La Virginia y constituirán espacio público:

**1. Retiro mínimo de doce (12) metros en los siguientes tramos viales:**

- En la carrera 5A entre las calles 13 y 15, (costado occidental).
- En la calle 5 entre las carreras 8 y 11A (costado norte).
- En la calle 5 entre carreras 8 y 9 (costado sur).
- En el tramo vial avenida de los fundadores entre calles 10 y 11, costado oriental.

**2. Retiro mínimo de dieciséis (16) metros en las siguientes vías:**

- En el costado sur del tramo de la vía avenida de la caña, desde la glorieta de la calle 15 con avenida de los Samanes (a partir de la línea de prolongación del paramento de la calzada sur de la calle 15 perpendicular a la avenida samanes) hasta la carrera 3 en el barrio El Progreso.
- En el costado norte del tramo de la vía avenida de la caña, desde la carrera 5 A hasta la carrera 4B en el barrio San Carlos.

**3. Retiro mínimo de veintidós (22) metros desde el eje de la vía a paramento a ambos lados de la vía en el siguiente tramo vial:**

- En la avenida Balsillas desde la proyectada glorieta en la troncal de occidente hasta la carrera 11 A.
- En la avenida de los fundadores desde la calle 11 hasta la calle 15, ambos costados.

**4. Retiro mínimo de treinta (30) metros desde el eje de la vía en los siguientes tramos viales:**

- Salida a Medellín desde la calle 15 hasta la calle 19 costado oriental.
- Salida a Medellín desde la calle 19 hasta el sitio “La Y”, ambos lados.

**Proyecto prolongación de la calle 15.** La construcción de la prolongación de la calle 15, desde la carrera 13 hasta la troncal de occidente, deberá cumplir con una sección vial de 45 y 48 metros de acuerdo con la configuración de los tramos y diseños urbanísticos que han sido elaborados por el AMCO; esta vía deberá contar con calzadas de servicio y las franjas requeridas para su construcción se declaran como áreas de reserva para la infraestructura vial.

**ARTÍCULO 113. SISTEMA DE CICLORUTAS.** En todos los desarrollos de nuevos proyectos viales del municipio pertenecientes a vías tipo VAS 1 y VAS 2, deberán incluirse ciclorutas con ancho mínimo de 1.50 metros, en al menos uno de sus costadas. En las vías de doble calzada se debe incluir una cicloruta lateral externa a cada una de las calzadas.



**PARAGRAFO 1:** La Secretaría de planeación pueda exigir en el plan vial de los planes parciales, la incorporación de ciclorutas en vías colectoras.

**PARAGRAFO 2:** Se deben incorporar ciclorutas en los proyectos de mejoramiento de vías tales como:

- Avenida de los Samanes.
- Vía paralela al jarillón
- Avenida Balsillas
- Avenida de los fundadores.
- Avenida de la caña (Calle 15) y proyección
- Calle 11 entre Av. Los samanes y AV. Fundadores
- Calle 9
- Carrera 9
- Avenida de Los Humedales

**PARAGRAFO 1:** Las áreas para circulación en bicicleta deberán ser incorporada en todas las vías urbanas del municipio, mediante ciclorutas o ciclobandas.

**ARTÍCULO 114.PLAN MAESTRO DE PARQUEADEROS.** El alcalde Municipal en el mediano plazo de la vigencia del presente plan básico de ordenamiento territorial, deberá formular el Plan Maestro de Parqueaderos, el cual definirá programas y proyectos tendientes a reglamentar y definir criterios, objetivos, estrategias y políticas, especificaciones técnicas y jurídicas para el manejo de los parqueaderos en la zona urbana del municipio.

**ARTÍCULO 115.DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA DE LAS ÁREAS DE RESERVA PARA LA INFRAESTRUCTURA VIAL.** Las áreas de reserva se declaran como áreas de utilidad pública para el desarrollo de la infraestructura vial del municipio.

**ARTÍCULO 116.FAJAS DE RETIRO EN PASOS URBANOS.** Se adoptan para el Municipio de la Virginia las siguientes fajas de retiro en los pasos urbanos nacionales reconocidos en el presente acuerdo:

1. **Retiro mínimo de quince (15) metros: en el tramo vial avenida de los fundadores entre calles 10 y 11, costado oriental.**
2. **Retiro mínimo de dieciséis (16) metros en los siguientes tramos:**
  - En el costado sur del tramo de la vía avenida de la caña, desde la glorieta de la calle 15 con avenida de los Samanes (a partir de la línea de prolongación del paramento de la calzada sur de la calle 15 perpendicular a la avenida samanes) hasta la carrera 3 en el barrio El Progreso.
  - En el costado norte del tramo de la vía avenida de la caña, desde la carrera 5 A hasta la carrera 4B en el barrio San Carlos.





**3. Retiro mínimo de veinte (20) metros a paramento a ambos lados de la vía, en el siguiente tramo vial:**

- En la avenida Balsillas desde la proyectada glorieta en la troncal de occidente hasta la carrera 11 A.
- Avenida de los fundadores desde la calle 11 hasta la calle 15.

**4. Retiro mínimo de treinta (30) metros en los siguientes tramos viales:**

- Salida a Medellín desde la calle 15 hasta la calle 19 costado oriental.
- Salida a Medellín desde la calle 19 hasta el sitio “La Y”, ambos lados.

**PARAGRAFO 1:** Si de conformidad con los planes o proyectos de ejecución de INVIAS se determinan proyectos de ampliación de las vías en los pasos nacionales, se reconocen los criterios de diseño de las secciones viales correspondientes como normas de superior jerarquía que deberán acatarse, solo en los casos en que las secciones viales superen las fajas de retiro establecidas en el presente artículo.

**PARAGRAFO 2:** Los desarrollos urbanísticos que se den en los pasos nacionales urbanos y en las franjas de retiro que se establecen en el artículo anterior, deberán desarrollar calzadas de servicio.

**PARAGRAFO 3:** Se adoptan las normas del “Plan Local de Seguridad Vial del Municipio de La Virginia 2018 – 2022, por una Movilidad Saludable, Sostenible y Sustentable”, y las normas que lo modifiquen, adicionen o suprima, el cual hace parte integral del presente acuerdo y se constituye en un anexo de consulta.

## **SUBCAPITULO IV SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 117.DEFINICIÓN.** De acuerdo con las normas nacionales se define como espacio público el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

**ARTÍCULO 118.OBJETIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** El municipio define como objetivos respecto al espacio público urbano las siguientes:



1. Orientar acciones para avanzar en la solución del déficit de áreas libres mediante un Sistema de Espacios Públicos que además de cumplir con el estándar mínimo de 15 m2 por habitante, aproveche las ventajas del paisaje ofreciendo a la región y al país servicios turísticos y recreativos.
2. Implementar la aplicación del sistema de cargas y beneficios por la construcción de las obras de mitigación de inundaciones, considerando los siguientes aspectos en su aplicación:
  - 
  - Se consideran como cargas para los inmuebles residenciales la entrega de las áreas y construcciones requeridas para la ejecución de las obras y como beneficio la entrega de una vivienda en proyectos de reubicación y/o indemnizaciones por mejoras.
  - Se considera como cargas para los inmuebles no residenciales la entrega de las áreas para la ejecución de las obras y como beneficio el establecimiento de usos y mayor densidad de construcción.
3. Realzar el valor paisajístico y ambiental de los corredores verdes urbanos a través de su incorporación al sistema de espacio público.

**PARAGRAFO:** Se define como área de reserva para espacio público, el área localizada al sur de la zona de expansión suroriental, entre la avenida balsillas y la quebrada Mina rica, incluyendo el área ocupada por el asentamiento las Malvinas.

## **ARTÍCULO 119. ESTRATÉGIAS DEL SISTEMA DE ESPACIO**

1. Ampliación de la oferta de espacio público mediante la generación de nuevas áreas a través de proyectos:
  - a. Desarrollo de proyectos asociados al mejoramiento integral de barrios localizados en el área de influencia de la madre vieja.
  - b. Definición, delimitación y construcción de espacio público articulador de los siguientes elementos: Puente Bernardo Arango, Malecón Turístico, jarillon, plaza de los carros y avenida de los fundadores. Este nuevo espacio público será reconocido como un elemento integrador de varios proyectos conexos con el atractivo turístico del río Cauca.
  - c. Desarrollo del malecón turístico, mediante su reformulación, conforme a la norma ambiental vigente y articulado a las obras de mitigación construidas y por desarrollar.
  - d. Armonizar el proyecto reservorio madre vieja bajo el contexto de espacio público urbano.
2. Conservación del espacio público libre de ocupaciones indebidas, con intervenciones permanentes de mejoramiento, adecuación y mantenimiento.
3. Establecimiento de franjas de retiro desde los jarillones hasta las construcciones para vías vehiculares, peatonales, ciclo rutas y franjas verdes.
4. Consolidación del sistema de corredores verdes en el territorio municipal, que contemple la sostenibilidad y ampliación de la silvicultura urbana.



5. Fomento de las actividades turísticas y recreativas en los predios que den frente al tramo urbano de los jarillones.
6. Concertación y compromiso comunitario respecto a la construcción, aprovechamiento, conservación y apropiación del espacio público.
7. Articulación de los elementos constitutivos naturales del espacio público a través de la reforestación de los retiros de las Quebradas El Cairo, El Matadero, Mina Rica y Japón, desde los límites con el DMI Guásimo hasta la zona urbana en conexión con el complejo de Humedales Balsillas y las franjas de retiro de los Ríos Cauca y Risaralda.

**ARTÍCULO 120.ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO.** Es el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, determinado en el mapa de espacio público anexo a este acuerdo.

**ARTÍCULO 121.COMPONENTES ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO.** El sistema del espacio público está constituido por los siguientes componentes: elementos constitutivos naturales, elementos constitutivos artificiales o contruidos y elementos constitutivos complementarios.

**ARTÍCULO 122.ELEMENTOS NATURALES DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO.** Son componentes naturales del sistema de espacio público urbano en el municipio de La Virginia los siguientes elementos:

1. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico:
  - a. Los suelos de protección de los ríos Cauca y Risaralda
  - b. Los suelos de protección de las Quebradas Mina Rica, EL Japón y El Matadero
  - c. El Reservoirio de Aguas de la Madre Vieja y su respectivo suelo de protección
  - d. El Humedal No. 4 de la Zona Norte del Municipio y su respectivo suelo de protección
2. Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como: Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal; y áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.
3. Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados.

**PARAGRAFO:** La asignación de usos del suelo y la norma aplicable a los elementos constitutivos naturales del espacio público, corresponden a los definidos en los suelos de protección consignados en la ficha normativa No. 17 y por las normas ambientales vigentes.

**ARTÍCULO 123.ÁREAS ARTIFICIALES O CONSTRUIDAS.** Conforman los sistemas estructurantes urbanos de origen artificial o construido:



1. Áreas integrantes de los perfiles viales peatonal y vehicular, constituidas por: áreas de control ambiental, bulevares, alamedas, sardinales, bermas, separadores, orejas, entre otros.
2. Áreas articuladoras de espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

**Elementos del Nivel Municipal:**

- La Plaza de Bolívar
- El parque de los fundadores.
- El parque Alfonso López
- El parque Pío XII
- El parque Sopinga
- El parque de la salud
- Plazoleta de la casa de la cultura
- El parque lineal de la zona de expansión norte
- Áreas para parques definidas en el plan parcial La Milagrosa

Corredor Plaza de Carros – cerros de María: este corredor es de carácter local y busca articular los siguientes espacios públicos tradicionales del Municipio en sentido sur norte:

- Puente Bernardo Arango y Plaza de Carros.
- Parque de Bolívar.
- Plaza de Mercado.
- Parque occidental del Barrio Balsillas
- Parque oriental Barrio Balsillas.
- Iglesia La Inmaculada.
- Parques aledaños a la casa de la Cultura.
- Casa de la Cultura.
- Áreas verdes del Barrio El Prado.
- Parque Sopinga.
- Cerros de María
- Parque lineal de la zona de expansión norte.

**Elementos del nivel barrial y zonal:** corresponde a los parques, plazas, plazoletas y zonas verdes de los barrios

Los elementos constitutivos artificiales del espacio público urbano en el Municipio de La Virginia son:

| Elementos del Espacio Público       | Categoría          | Área   |
|-------------------------------------|--------------------|--------|
| Alameda Peatonal Zona Norte         | Activo             | 1.417  |
| Zonas receptoras de áreas de cesión | Activo (propuesto) | 62.079 |
| Alameda Alfonso Lopez               | Activo             | 6.450  |



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



| Elementos del Espacio Público           | Categoría | Área    |
|---|-----------|---------|
| ancha Múltiple La Milagrosa             | ctivo     | 1.080   |
| ancha Portobello                        | ctivo     | 1.521   |
| lorieta CII15                           | ctivo     | 1.164   |
| arque - Unidad Deportiva Barrio Pio XII | ctivo     | 4.533   |
| arque (Plaza de Bolívar)                | ctivo     | 2.204   |
| arque Alfonso Lopez                     | ctivo     | 2.741   |
| Parque Balsillas                        | ctivo     | 1.467   |
| Parque Balsillas (Banquitas)            | ctivo     | 995     |
| Parque Barrio Byron Gaviria             | ctivo     | 611     |
| Parque Barrio Tangarife I               | ctivo     | 577     |
| Parque del Ajedrez                      | ctivo     | 325     |
| Parque Libertadores                     | ctivo     | 1.440   |
| Parque Lineal Zona Norte                | ctivo     | 4.862   |
| Parque Lineal Zopinga                   | ctivo     | 9.444   |
| Parque Los Fundadores                   | ctivo     | 851     |
| Parque Pedro Pablo Bello                | ctivo     | 278     |
| Plaza de las Ventas                     | ctivo     | 499     |
| Plaza de Los Carros                     | ctivo     | 214     |
| Plazoleta                               | ctivo     | 252     |
| Unidad Deportiva (Banquitas)            | ctivo     | 385     |
| Unidad Deportiva Barrio Santa Fe        | ctivo     | 1.064   |
| Unidad Deportiva Adyacente Coliseo      | ctivo     | 1.529   |
| Unidad Deportiva- Pedro Pablo Bello     | ctivo     | 4.081   |
| Zonas Verdes                            | Efectivo  | 11.804  |
| Zona Verde Barrio Tangarife I           | ctivo     | 621     |
| Total Area                              |           | 124.488 |

**PARAGRAFO 1:** conforme a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 2037 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se modifica el artículo 6° de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”, el Municipio de La Virginia, en dos años, deberá disponer de un inventario general de espacio público que identifique e indexe los bienes de uso público y los bienes afectos al uso público, en un sistema de información alfanumérico y cartográfico. Dicho inventario deberá ser objeto de actualización permanente y será la base para calcular los indicadores cuantitativos y cualitativos relacionados con el espacio público del Municipio.

**ARTÍCULO 124.COMPONENTES COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO.** Los componentes complementarios del Espacio público son los siguientes:

1. Componente de la vegetación natural e intervenida: vegetación herbácea o césped, jardines, setos o matorrales, árboles o bosques.



2. Componentes del amoblamiento y mobiliario urbano: elementos de comunicación e información, de organización, de ambientación, de recreación, de servicios, salud e higiene y de seguridad.

**ARTÍCULO 125. RED DE ESPACIOS PEATONALES.** Está conformada por todos los ejes viales de uso peatonal o mixto. El sistema peatonal se plantea como la red básica de comunicación, continua y jerarquizada, que permite la conexión de todo el territorio sin requerir otro medio de transporte.

**PARAGRAFO 1:** Los andenes deberán diseñarse y construirse atendiendo a criterios de continuidad, accesibilidad y dimensiones mínimas y siguiendo los parámetros de las normas técnicas nacionales.

**PARAGRAFO 2:** Los planes parciales deberán definir una red andenes dentro de las manzanas para garantizar la continuidad del espacio público, la estructuración de los equipamientos de la zona y la conexión con los parques vecinales y otros espacios de interés para la comunidad.

**ARTÍCULO 126. NORMATIVIDAD PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES.** Los andenes deberán diseñarse y construirse atendiendo los siguientes criterios técnicos:

- Todos los andenes deberán ser continuos y conservar el mismo nivel, y cuando se requieran cambios de nivel deberán darse espacios de transición; estos no deben generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes. En los andenes no se permitirá acabados con materiales cerámicos o enchapes brillantes y lisos.
- Los accesos a los predios deberán respetar la continuidad de los andenes.
- Los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio, deberán garantizar la continuidad.
- En los nuevos desarrollos urbanísticos el ancho mínimo de andenes será de uno punto cinco (1.5) metros.

Los planes parciales en suelos de expansión se definirán una red de espacios verdes públicos dentro de las manzanas para garantizar la continuidad del espacio público, la estructuración de los equipamientos de vecindario y la conexión con los parques vecinales y otros espacios de interés para la comunidad. Deberán cumplirse las siguientes normas:

- Estacionamientos: no se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.
- Rampas: Las rampas de acceso a los sótanos e interiores de las edificaciones públicas o privadas deberán iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
- En casos de interrupción de andén, se manejarán rampas con pendientes leves para conducir al espacio público.





- No se permite la construcción de escaleras de acceso a segundos pisos o sótanos en el espacio público delimitado por andenes, zonas verdes y antejardines.

**PARAGRAFO 1:** Las personas públicas o privadas que intervengan o deterioren mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la normativa del espacio público.

**PARAGRAFO 2:** La administración municipal por medio de acto administrativo procederá a ordenar las demoliciones y retiros de las escaleras de acceso a inmuebles que estén construidas en andenes, zonas verdes y/o antejardines que no cumplan con las normas determinadas en el presente PBOT; para lo cual la administración municipal cuenta con un plazo máximo de dos (2) años contados a partir del día siguiente a la aprobación del presente plan. En estos casos no procederá indemnización alguna, así como tampoco la reconstrucción y/o construcción de ningún tipo de obra de parte de la administración.

## **ARTÍCULO 127.LINEAMIENTOS PARA LA INTERVENCIÓN DE ANDENES EN EJES VIALES ESTRUCTURANTES:**

La intervención de ejes viales como corredores, alamedas, bulevares, paseos urbanos o similares se deberá realizar con base en los siguientes parámetros:

- Adecuar los espacios del peatón con buenas calidades ambientales y espaciales, de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad al peatón.
- Para las áreas peatonales se deben considerar mínimo dos (2) franjas laterales destinadas a la circulación peatonal, con una sección mínima de 1.50 metros.
- Los proyectos deben incluir en su diseño la localización del amoblamiento urbano como parte del proyecto de espacio público, considerando entre ellos las bancas, basureras, luminarias peatonales, teléfonos públicos, señalización y orientación, entre otros. De igual manera se deberán considerar o no, los módulos para las ventas callejeras.
- Dar continuidad a los ejes peatonales en los cruces viales.
- Garantizar la accesibilidad para las personas con movilidad reducida y las personas con orientación disminuida.
- La superficie de los andenes deberá tratarse con materiales antideslizantes, durables, sencillos de construir y seguros para el peatón.
- Articular peatonalmente, los retiros de quebradas con los andenes del corredor, en los tramos a intervenir.
- El proyecto deberá dejar la solución a todos los accesos de los predios privados que den frente al eje vial y a los desniveles que se presenten en el mismo.

## **ARTÍCULO 128.LINEAMIENTOS PARA LA INTERVENCIÓN DE LOS ANTEJARDINES**



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



Los antejardines de propiedad privada se consideran parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público. Las normas respecto al uso y ocupación de los antejardines de los inmuebles públicos y privados:

- No se permite la construcción de parqueaderos para vehículos, motocicletas y bicicletas, bodegas, locales, etc., con cerramientos y/o cubiertos en el área de los antejardines.
- Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular, en un porcentaje mínimo del 40% para zona verde. El área restante podrá ser tratada como superficie dura.
- Los antejardines no se pueden cubrir ni adicionar como construcciones cerradas a los inmuebles.
- No se permite la construcción de escaleras en los antejardines. En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, éstas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento de las construcciones.
- En zonas con uso comercial y de servicios en las cuales se permita la utilización temporal del área de antejardín, éste se deberá tratar en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y con diseño unificado a lo largo de toda la vía, sin que en ningún caso pueda ser ocupado el área del andén.
- La utilización temporal permitida en los antejardines pertenecientes a establecimientos comerciales, será la definida por la administración municipal en el reglamento de uso y aprovechamiento económico del espacio público. Sólo se permitirán los usos que no requieran almacenaje o desarrollo de construcciones especializadas. En todo caso la autorización para el uso de los antejardines tendrá remuneración para el tesoro municipio bajo el concepto de aprovechamiento económico del espacio público. Lo anterior, sin violar el Código de Policía que prohíbe el consumo de bebidas embriagantes en el espacio público.
- Los antejardines pertenecientes a establecimientos comerciales, podrán habilitarse para la utilización temporal cuando en la vía en la cual se desarrolla la actividad comercial, se haya establecido un proyecto integral de recuperación o manejo del espacio público, incluyendo dichos antejardines, o en el reglamento de uso y aprovechamiento económico.
- En los antejardines habilitados para uso comercial sólo podrán utilizarse los elementos removibles tales como sillas, mesas, toldos, sombrillas o parasoles y jardineras o materas como control entre el andén y el antejardín, sin que en ningún caso pueda utilizarse u ocuparse el área del andén, el cual debe conservarse libre para la circulación peatonal.
- En ningún caso el uso del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén.
- El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.
- En predios con uso comercial no se permite el cerramiento de antejardines.
- En los accesos a garajes al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar un frente máximo de 3.00 metros por predio.
- En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines bajo las siguientes condiciones: 70% de transparencia (tipo reja), 1.00 metro de altura máxima en la que se incluye (opcional) un zócalo hasta de 40 centímetros máximo; no se permite la construcción de cerramientos totales ni la construcción de cubiertas de ningún tipo.
- No se permitirá la generación de antejardines, bajo las condiciones establecidas en el



presente PBOT, cuando la distancia entre el paramento y la vía sea igual o inferior a dos (2) metros

No se permite la construcción de nuevos antejardines en los siguientes sectores normativos:

- Zona Central de Actividad Múltiple - ZCAM
- Zona Central de Actividad Mixta - ZCAMX
- Zona Central de Actividad Turística – ZCAT
- Zona Central Residencial - ZCR

En los proyectos de ampliación de vías, construcción, ampliación de andenes y zonas verdes, el municipio procederá a la recuperación de las franjas ocupadas por antejardines sin que para ello proceda indemnización alguna, excepto la reconstrucción del área frontal del antejardín; dicha reconstrucción se sujetará a las condiciones y normas definidas en el presente PBOT.

#### **ARTÍCULO 129.RECONOCIMIENTO DE ESCALERAS EN ANTEJARDINES:**

A partir de la entrada en vigencia del presente PBOT, se podrán reconocer las escaleras que estén localizadas sobre los antejardines de la zona urbana del Municipio de La Virginia siempre que se cumplan con los siguientes requerimientos:

- Que los antejardines que contengan las escaleras no estén cerrados ni cubiertos, ni tengan garajes u otro tipo de elementos que priven a la ciudadanía de su goce y disfrute visual.
- Que no se ocupe en ningún caso el área correspondiente a zonas verdes y andenes.
- Que el antejardín sobre el que esté localizada la escalera tenga una sección (ancho) igual o superior a cuatro (4) metros
- Que la localización de la escalera no obstaculice el libre acceso al primer piso del inmueble.
- Garantizar el cumplimiento de las especificaciones técnicas de diseño y construcción definidos por el título K de la NSR-10 para escaleras interiores, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, referidas a:
  - K.3.8.3 – ESCALERAS INTERIORES: capacidad, ancho mínimo, huella y contrahuella, descansos, pasamanos, altura libre mínima, materiales.
- No se permite el reconocimiento de escaleras circulares, en abanico o en caracol sobre los antejardines

**PARAGRAFO 1:** La presente reglamentación aplica sólo para las escaleras que se encuentren construidas antes de la entrada en vigencia del presente PBOT y cumpla con los requisitos determinados. En ningún caso se reconocerán las escaleras nuevas construidas con posterioridad a la entrada en vigencia del PBOT.

**PARAGRAFO 3:** Las escaleras que no cumplan con los requisitos necesarios para su reconocimiento tendrán un plazo de un (1) año para su adecuación a partir de la entrada



en vigencia del presente PBOT, con el fin de mejorar las condiciones de la escalera o del antejardín de acuerdo con los requisitos exigidos, al cabo del cual deberá solicitar nuevamente el reconocimiento. Pasado dicho plazo, las escaleras o antejardines que no cumplan con los requisitos deberán ser retirados o demolidos.

**ARTÍCULO 130. APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Las disposiciones para el uso y aprovechamiento del espacio público serán las determinadas Acuerdo 025 de 2016 “Por medio de la cual se modifica el acuerdo 018 de 2014 y se dictan otras disposiciones sobre el uso y aprovechamiento del espacio público en el municipio de la virginia - Risaralda”. o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**PARAGRAFO:** El alcalde municipal en el corto plazo de ejecución de este plan básico de ordenamiento territorial deberá adecuar, modificar o formular una nueva reglamentación para el uso y aprovechamiento del espacio público en el Municipio para lo cual queda facultado para ello.

**ARTÍCULO 131. PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO.** El alcalde Municipal en el mediano plazo de la vigencia del presente plan básico de ordenamiento territorial, deberá formular el Plan Maestro de espacio público, el cual definirá programas y proyectos tendientes a reglamentar y definir criterios, objetivos, estrategias, políticas y normas para el manejo del espacio público en el municipio.

El plan maestro que se formule deberá tener en cuenta los siguientes principios orientadores:

1. El libre acceso y disfrute del espacio público a los ciudadanos.
2. El respeto hacia lo público.
3. La participación ciudadana y comunitaria en la administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.
4. El aprovechamiento económico del espacio público en beneficio colectivo.
5. El control a la ocupación indebida y la apropiación privada del espacio público.
6. El reconocimiento del beneficio que se deriva por el mejoramiento del medio ambiente urbano.
7. La necesidad de ofrecer lugares de convivencia y ejercicio de la democracia ciudadana y de Desarrollo cultural, recreativo y comunitario.
8. El uso adecuado del espacio público en función de sus áreas y equipamientos a las diferentes escalas de cobertura regional, zonal y vecinal.
9. Garantías de mantenimiento del espacio público construido, mediante formas de aprovechamiento que no atenten contra su integridad, uso común, y libre acceso.
10. La equidad en la regulación del uso y aprovechamiento por diferentes sectores sociales.
11. Recuperación y aprovechamiento como elementos del espacio público los retiros de cauces permanentes en suelo urbano y de expansión urbana.



## **SUBCAPITULO V SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTÍCULO 132.DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.** Se entiende por Sistema de Equipamientos el conjunto de espacios y construcciones de uso público, cuya función es la prestación de servicios que atienden y satisfacen las necesidades recreativas, culturales, de salud, de educación, de abastecimiento, administrativas y demás afines requeridas por la comunidad de La Virginia.

### **ARTÍCULO 133.OBJETIVOS PARA EL MANEJO DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

- 1- Conformar una red de equipamientos colectivos que garanticen la articulación con los sistemas de movilidad y espacios públicos, para garantizar el libre acceso de la población en todos los sistemas.
- 2- Optimizar el acceso de los diferentes grupos de población a los equipamientos colectivos bajo la premisa de la inclusión.
- 3- Gestionar a través de los instrumentos de planificación, gestión del suelo y financiación la construcción y administración de los equipamientos colectivos.

**ARTÍCULO 134.SISTEMA DE CENTRALIDADES URBANAS.** El territorio urbano se ordena a partir de una red de centros jerarquizados, conectados a través de los principales ejes de transporte urbano y de interconexión urbana – rural. Las centralidades urbanas del municipio se dan alrededor de equipamientos colectivos.

### **ARTÍCULO 135.EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS QUE DEFINEN CENTRALIDADES URBANAS:**

- Del sector de la salud: Instalaciones del ESE hospital San Pedro y San Pablo.
- Del sector de la educación: Las sedes de las instituciones educativas y en el CECAM.
- Del sector deportivo: El estadio municipal, el coliseo municipal y las canchas deportivas a nivel de barrios.
- Del sector cultural: la casa de la cultura y el teatro municipal.
- Del sector de la seguridad: la sede del comando de la policía nacional.
- Del sector del comercio: representada en la plaza de mercado.



## **ARTÍCULO 136.CENTRALIDADES A ESCALA URBANA MUNICIPAL**

| DENOMINACION                 | CATEGORIA | ZONA               | TEJIDO  |
|------------------------------|-----------|--------------------|---|
| 1. Plaza de Bolívar          | Existente | Centro tradicional | Tejido Especializado Central                      |
| 2. Avenida de los Fundadores | Existente | Eje Estructurante  | Tejido Especializado Central                      |
| 3. Avenida de la Caña        | Existente | Eje Estructurante  | Eje poseedor de Algunos servicios y Equipamientos |
| 4. Avenida de Los Samanes    | Existente | Eje Estructurante  | Tejido especializado de Servicios                 |
| 5. Plaza de mercado          | Existente | Centro tradicional | Tejido especializado de Servicios                 |

**ARTÍCULO 137.CENTRALIDADES DE ESCALA MUNICIPAL A DESARROLLAR.** Se define la zona de expansión Nor – oriental como aquella en la cual se desarrollará infraestructura para equipamientos colectivos del nivel municipal tales como:

- Centro de Bienestar del Adulto Mayor
- Centro de Desarrollo Empresarial
- Centro de Ferias y Exposiciones
- Terminal de Transporte
- Palacio de Justicia
- Estación del Cuerpo de Bomberos
- Estación de Policía
- Sede de Medicina Legal

**PARAGRAFO:** La zona de desarrollo restringido en suelo rural para equipamientos colectivos localizada al sur del municipio, se define como una centralidad para el desarrollo de infraestructura de servicios y comercio a nivel municipal, asociados al turismo y la recreación.

## **SUBCAPITULO VI PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO**

### **ARTÍCULO 138.OBJETIVOS PARA EL RECONOCIMIENTO DEL PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.**

1. Avanzar en el proceso de identificación y reconocimiento de bienes de interés arquitectónico, histórico y cultural
2. Implementar los procesos necesarios para el reconocimiento ante la entidad competente de los inmuebles de interés patrimonial, histórico, arquitectónico y cultural del Municipio.

**ARTÍCULO 139.ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL.** Corresponde al Área Histórica y Cultural y es aquella que debe manejarse en forma especial por ser digna de conservación, en razón a los valores históricos y culturales que representa para el Municipio y su población.





## **CAPITULO II GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES**

**ARTÍCULO 140.DEFINICION DE LA GESTION DE RIESGO:** La Gestión de Riesgo de Desastres es un proceso social que busca acciones permanentes de conocimiento y reducción del riesgo y manejo de desastres con el propósito de contribuir a la seguridad, bienestar y calidad de vida de las personas y desarrollo sostenible; constituyendo una política de desarrollo asociada a la planificación del desarrollo seguro, gestión ambiental territorial sostenible en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.

### **ARTÍCULO 141.OBJETIVOS DE LA GESTION DEL RIESGO DE DESASTRES:**

1. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso de conocimiento del riesgo mediante acciones como:
  - a. Identificación de escenarios de riesgo y su priorización para estudio con mayor detalle y generación de los recursos necesarios para su intervención.
  - b. Identificación de los factores del riesgo, entiéndase: amenaza, exposición y vulnerabilidad, así como los factores subyacentes, sus orígenes, causas y transformación en el tiempo.
  - c. Análisis y evaluación del riesgo incluyendo la estimación y dimensionamiento de sus posibles consecuencias.
  - d. Monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes.
  - e. Comunicación del riesgo a las entidades públicas y privadas y a la población, con fines de información pública, percepción y toma de conciencia.
2. Desarrollar y mantener el proceso de reducción del riesgo mediante acciones como:
  - a. Intervención prospectiva mediante acciones de prevención que eviten la generación de nuevas condiciones de riesgo.
  - b. Intervención correctiva mediante acciones de mitigación de las condiciones de riesgo existente.
  - c. Protección financiera mediante instrumentos de retención y transferencia del riesgo.
3. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso de manejo de desastres mediante acciones como:
  - a. Preparación para la respuesta frente a desastres mediante organización, sistemas de alerta, capacitación, equipamiento y entrenamiento, entre otros.
  - b. Preparación para la recuperación, llámese: rehabilitación y reconstrucción.
  - c. Respuesta frente a desastres con acciones dirigidas a atender la población afectada y restituir los servicios esenciales afectados.



- d. Recuperación, llámese: rehabilitación y reconstrucción de las condiciones socioeconómicas, ambientales y físicas, bajo criterios de seguridad y desarrollo sostenible, evitando reproducir situaciones de riesgo y generando mejores condiciones de vida.
- e. Gestionar recursos para la ejecución y cumplimiento de las obras faltantes (cierre del Jarillón en la zona del barrio américa, ejecución de las obras de bombeo requeridas, entre otras)

**ARTÍCULO 142.OBJETIVOS DEL PLAN MUNICIPAL DE GESTION DEL RIESGO DE DESASTRES.** El objetivo principal del PMGR, es el de mejorar las condiciones de vida de la población, en términos de su seguridad territorial frente a los riesgos de desastres.

**ARTÍCULO 143.ESCENARIOS DE RIESGO EN EL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA.** Se reconocen para el Municipio de la Virginia los siguientes escenarios de riesgos

| CONSOLIDACION Y PRIORIZACION DE ESCENARIOS DE RIESGO |  |
|--|--|
|  | <b>CENARIO DE RIESGO POR INUNDACIÓN</b><br>Se ha manifestado en el área urbana del municipio y con alta probabilidad de evos eventos que se pueden presentar dos veces al año el régimen bimodal lluvia. La ubicación en el valle aluvial de los ríos Cauca y Risaralda y el presamiento del Rio Risaralda por el aumento del caudal del Rio Cauca es la nicipal fuente de este evento, pero no el único. Otros sectores se ven afectados r el reflujo del alcantarillado, pues los puntos de vertimientos quedan bajo el el del Rio Cauca.<br>Otra fuente de los eventos de inundación son los canales de drenajes nstruidos por el Ingenio Risaralda para el manejo de agua de escorrentía de cultivos, sin embargo, se presentan reflujos por estos canales que vierten ore el Rio Risaralda.<br>Las quebradas Mina Rica y Japón son la fuente generadora de inundaciones el Barrio Bosques de la Milagrosa |
|  | <b>CENARIO DE RIESGO POR ACTIVIDAD SISMICA</b><br>Hay tres fuentes generadoras de actividad sísmica, por la convergencia de ca en el océano pacifico se produce actividad sísmica en la fosa y en el plano Benioff. Fuentes más cercanas y superficiales están relacionas con el sistema fallas Romeral y Cauca.<br>El municipio tiene zonas susceptibles a la generación de licuación de los elos por el alto nivel freático y suelos jóvenes como depósitos aluviales de poca hesión.<br>Varias viviendas e infraestructura no cumplen con las normas de sismo sistencia, algunos casos por la antigüedad de las construcciones.   |
|  | <b>CENARIO DE RIESGO POR INCENDIO FORESTAL Y DE LA COBERTURA GETAL</b><br>Gran parte del territorio del municipio tiene una vulnerabilidad ambiental y cioeconómica baja, con algunos parches con vulnerabilidad intermedia, ya que coberturas vegetales más susceptibles como rastrojos, plantaciones y sques están fuera de las áreas naturales protegidas y áreas aferentes a ueductos.   |
|  | <b>CENARIO DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA</b>   |



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



|  |   |
|--|---|
|  | <p>El escenario por movimiento en masa se localiza en el área rural del municipio, en la vereda El Aguacate y algunas zonas de la vereda La Palma, caracterizadas por pendientes entre altas o moderadas pertenecientes a las unidades geomorfológicas 1 y 2.</p> <p>En el área urbana la susceptibilidad a movimientos en masa es baja, solo se presenta en un sector correspondientes a un talud en el barrio Los Libertadores, margen derecha de la troncal.</p> |
|  | <p><b>CENARIO DE RIESGO POR INCENDIO ESTRUCTURAL</b></p> <p>Para la comprensión de este escenario es necesario identificar los materiales constructivos de las edificaciones, pues este se convierte en el principal factor de combustión y la distribución de las redes de electricidad. Para el año 2001 se estimaba 4.11% de viviendas en bahareque.</p>   |
|  | <p><b>CENARIO DE RIESGO POR VENDAVALES</b></p> <p>Con una recurrencia entre 20 y 30 años, se pueden presentar vientos entre 24 y 27 m/s, muy por encima de la velocidad del viento promedio multianual, por otro lado, la fragilidad de las viviendas y la inestabilidad de árboles que puede pasar son los principales factores de construcción de este escenario.</p>   |
|  | <p><b>CENARIO DE RIESGO POR FUGA DE GAS DOMICILIARIO</b></p> <p>La instalación de las redes de distribución de gas domiciliario se realizó a finales de la década de los 90's, los escapes de gas son el segundo evento de mayor recurrencia de que se tiene registro, sin embargo, muchas de ellas no generan impactos.</p>  |
|  | <p><b>AVENIDAS TORRENCIALES</b></p> <p>No se identifican depósitos aluvio-torrenciales, sin embargo, las quebradas másimo y F.H.R Cauca (vereda Mina Rica – La Palma) indican un comportamiento torrencial.</p>   |
|  | <p><b>OLIFERACION DE VECTORES</b></p> <p>Por las condiciones ambientales y hábitos culturales, el municipio tiene Índice Aédico alto, sin embargo, es necesario realizar análisis específicos del riesgo en el sector salud.</p>  |

**ARTÍCULO 144.AREAS DE AMENAZA Y RIESGO.** En el municipio de la Virginia se reconocen amenazas y riesgos asociados principalmente a las inundaciones de los Ríos Cauca y Risaralda. La zona urbana del Municipio de La Virginia presenta amenaza baja por avenidas torrenciales.

**ARTÍCULO 145.AREAS DE AMENAZA MEDIA POR AVENIDAS TORRENCIALES.** El uso de las áreas determinadas en la categoría de amenaza media por avenidas torrenciales, está supeditada a la realización del estudio de detalle para el barrio La Milagrosa y la zona de Expansión Suroriental, en las áreas aferentes a la quebrada el Japón y Mina Rica, que incluyan escenarios de variabilidad y cambio climático

**ARTÍCULO 146.AREAS DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA.** Las zonas de amenaza por movimientos en masa de la zona urbana se localizan sobre la ladera oriental y sur oriental de la zona rural del municipio, no afectando directamente barrios del área urbana por lo que la amenaza por movimientos en masa en el suelo urbano, es baja o nula.



En el piedemonte de la ladera oriental del municipio se presenta amenaza media por movimientos en masa. En esta área se proyecta la localización de la Plataforma Logística del Eje Cafetero y el Batallón San Mateo por lo que se hace necesaria la realización de estudios de detalle para su implantación. Las delimitaciones de estas áreas se especifican en el componente rural.

**ARTÍCULO 147. AREAS DE AMENAZA POR INUNDACIONES.** Estas zonas se encuentran delimitadas en el mapa No 14 conforme a las siguientes condiciones:

1. **ZONAS DE AMENAZA ALTA:** Las zonas definidas de amenaza alta por inundaciones corresponden a las áreas comprendidas entre la obra de protección contra inundaciones y las riberas de los ríos Cauca y Risaralda, que suman un total de 13 Ha aproximadamente. Se incluyen dentro de estas zonas los terrenos localizados entre el río y la obra de protección de inundaciones, estas zonas se clasifican como suelos de protección, se reconocen como elementos naturales del espacio público y serán objeto de control y vigilancia, para evitar su ocupación.

Dentro de esta misma clasificación se encuentra la “Madre Vieja” del Río Risaralda proyectada como un reservorio de aguas que podrá ser objeto de inundaciones por desbordamiento de los ríos Cauca y Risaralda.

2. **ZONAS DE AMENAZA MEDIA:** en las áreas zonificadas como amenaza media por inundaciones se localizan, total o parcialmente, los barrios Las Américas, Alfonso López, El Progreso, Buenos Aires, San Fernando, San Carlos, Bavaria, Zona de Expansión Norte, Tangarife II, San Cayetano, Pedro Pablo Bello, Los libertadores y La Milagrosa. Las inundaciones son generadas debido a los reflujos a través de los alcantarillados, por el incompleto funcionamiento de las obras de mitigación, cuando los niveles de los ríos Cauca y Risaralda están elevados, al mismo tiempo que se presentan lluvias.

El uso, ocupación y desarrollo de las áreas zonificadas en amenaza media está supeditado a la realización de acciones para complementar las obras de control de inundación identificadas en los diseños definitivos de las mismas; elevar la cota de terreno de conformidad con las cotas inundación determinadas por la autoridad ambiental; y a la realización del estudio de detalle para la Microcuenca de las Quebradas Mina Rica y el Japón para los fenómenos de inundaciones.

3. **ZONAS DE AMENAZA BAJA:** En esta categoría se encuentra el área restante del territorio urbano municipal en donde se localizan principalmente los barrios Balsillas, Sigifredo Zuleta, Zona Centro, La Magdalena, San Cayetano, Obrero, Restrepo, Siete de Enero y Tangarife 1 y 2. Se presenta un grado menor en sus condiciones de severidad y/o probabilidad en la ocurrencia de inundaciones, avenidas torrenciales o movimientos en masa, por lo que las restricciones para cualquier tipo de intervención de reducción o mitigación y ocupación con viviendas o infraestructuras en general no son requeridas. La condición de amenaza baja, no implica necesariamente la sustracción absoluta de ésta en el territorio y puede cambiar su categoría al incrementarse o alterarse las características de las amenazas.



**ARTÍCULO 148.AMENAZA SISMICA.** De acuerdo con la clasificación sísmica establecida en la ley 400 de 1997 y Decreto No. 33 de 1998 (NSR-98) el territorio de La Virginia está dentro del grupo de **AMENAZA DE MODERADA A ALTA.**

Las áreas potencialmente licuables determinadas en la Zonificación Sísmica Indicativa deberán ser objeto de estudios de suelos, de tal manera que se confirme o descarte su probable licuación.

**ARTÍCULO 149.RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA.** El área urbana del Municipio se encuentra en riesgo por movimientos en masa bajo o nulo.

**ARTÍCULO 150.RIESGO POR AVENIDAS TORRENCIALES.** El área urbana y suburbana de La Virginia presenta un riesgo bajo a muy bajo. Sin embargo, en el tramo urbano y suburbano de la quebrada Mina Rica se determinaron áreas en condición de riesgo por avenidas torrenciales (en estas áreas la amenaza se clasificó como media).

**PARAGRAFO:** Se deberá realizar estudio de detalle en las áreas de amenaza media por avenidas torrenciales en la zona urbana en el sector del Barrio La Milagrosa y la Zona de Expansión sur oriental (en las áreas aferentes a la quebrada el Japón y Mina Rica)

#### **ARTÍCULO 151.AREAS EN CONDICION DE RIESGOS POR INUNDACIONES.**

1. **ZONAS DE RIESGO POR INUNDACIONES ALTO NO MITIGABLE:** Las construcciones que presentan riesgo alto no mitigable que corresponden a las viviendas localizadas en el barrio El Jardín deben ser reubicadas.

Las construcciones en áreas de riesgo alto no mitigable, al interior del reservorio de aguas deberán ser sometidas a la actualización del inventario de viviendas en zonas de riesgo que adelante la Secretaría de Planeación, una vez se implementen y construyan los diseños definitivos de dicho reservorio.

2. **ZONAS DE RIESGO POR INUNDACIONES MEDIO MITIGABLE.** Corresponden a las zonas en las que se han realizado intervenciones para mitigar el riesgo por inundación, pero su condición actual de riesgo requiere de la complementación, finalización y operación adecuada de la infraestructura y equipos que constituyen el componente técnico del plan contingencia y el plan de mitigación del riesgo por inundaciones.

**ARTÍCULO 152.CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS ZONAS DE RIESGO MEDIO MITIGABLE:** La zona ubicada al interior del Jarillón en la zona clasificada como de riesgo medio mitigable, la cual tiene posibilidades reales de ser mitigado en el corto,





**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



mediano y largo plazo; pueden desarrollarse de acuerdo a las condiciones de usos, normas y cronograma definidos en la Ficha 6A Sector Normativo provisional.

**PARAGRAFO 1:** La ficha normativa provisional perderá su aplicabilidad una vez se encuentre en firme el acto administrativo expedido por el alcalde municipal donde se aprueben las obras y la mitigación del riesgo en la zona. El respectivo plan de mitigación del riesgo por inundaciones debe estar siendo implementado. En consecuencia, se aplicará la ficha normativa que le corresponde al sector conforme se ilustra en la siguiente tabla:

| Área en Ficha 6ª. Sector Normativo Provisional  | Ficha del Sector Normativo definitivo                                |
|---|--|
| BSECTOR 1: en Barrio San Carlos<br>BSECTOR 2: en Barrio El Progreso<br>BSECTOR 4: en Barrios El Edén, San Fernando, La<br>ya y Buenos Aires<br>BSECTOR 5: en Barrio Alfonso López | CHA 6. SECTOR NORMATIVO 6 - ZRCB                                     |
| BSECTOR 3: en Barrio San Antonio<br>BSECTOR 6: en Barrios Bavaria y Las Américas  | CHA 4. SECTOR NORMATIVO 4 - ZCAT                                     |
| BSECTOR 7: en Barrio Pedro Pablo Bello<br>BSECTOR 8: en Barrio La Magdalena   | CHA 12. SECTOR NORMATIVO 12 – ZR3<br>CHA 4. SECTOR NORMATIVO 4 - ZCR |

**PARAGRAFO 2:** La aprobación por parte del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo conducirá a que la zonificación de riesgo en cada sector, con obras mitigación concluidas al 100% y con garantía de funcionamiento, cambie de riesgo medio mitigable a riesgo bajo. La evidencia del cambio se plasmará en el respectivo mapa que deberá soportar la certificación emitida por dicho consejo. Hasta tanto no se realice el respectivo modelo de simulación hidrológica en el corto plazo, no se podrá valorar la reducción efectiva del riesgo por inundaciones en el municipio.

**PARAGRAFO 3:** Con el fin de garantizar el cumplimiento del cronograma de obras establecido en la ficha normativa 6A, el alcalde municipal incorporará en los planes operativos anuales de inversión POAI, en los presupuestos del municipio y planes de acción correspondientes a la presente vigencia y las subsiguientes, los proyectos, actividades y acciones que se requieran para la ejecución de los proyectos incluidos en el presente artículo, de conformidad con el plan de desarrollo vigente en el programa 9.1 GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO DE DESASTRES, objetivo 9.1.2.1 Construir obras de mitigación y reducción de riesgo en puntos críticos.

**ARTÍCULO 153.ZONAS DE RIESGO BAJO POR INUNDACIONES.** Corresponde a las zonas que no requieren intervenciones o medidas de mitigación, pero sí un estricto control para evitar que migren a categorías de mayor riesgo.

**ARTÍCULO 154.MEDIDAS DE INTERVENCIÓN EN LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO.** Las acciones requeridas para intervenir las zonas de amenaza y riesgo, serán las siguientes:





1. La reubicación de viviendas de los barrios Bavaria y Las Américas, parte baja del barrio La Playa, barrio Alfonso López, el progreso y San Carlos en áreas requeridas para construcción del tramo faltante de la obra de protección contra inundaciones. (Jarillón).
2. Implementar la asignación de usos y normas urbanísticas de la ficha normativa provisional para las áreas de riesgo medio mitigable, hasta tanto se construyan la totalidad de las obras de protección contra inundaciones en cada sector y sea certificado por parte del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo el cambio en la condición de riesgo.
3. En el sector de la Milagrosa, definido como área en condición de riesgo, no podrá autorizarse ningún tipo de desarrollo constructivo hasta que no se haya categorizado el riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales, y establecido las medidas de mitigación correspondientes.
4. De conformidad con la normatividad vigente para la época, las áreas de riesgo no mitigable que hayan sido reubicadas, deberán ser entregadas a la CARDER para su manejo y cuidado. El Municipio será el responsable de evitar su nueva ocupación.
5. La construcción del 100% de las obras principales y complementarias a la mitigación y control de inundaciones, relacionadas con la actualización e implementación del PSMV y la adecuación de la madre vieja.
6. El suelo urbano comprendido entre las obras de protección contra inundaciones y las riberas de los ríos Cauca y Risaralda se definen como suelos de protección que se articularán al sistema de espacios públicos para la zona urbana del municipio y los usos serán los establecidos en la norma ambiental vigente.
7. La reubicación de las 42 viviendas que se localizan sobre la margen de la troncal en el sector conocido como el Jardín.
8. Las edificaciones que se encuentren en riesgo medio mitigable por inundación deberán garantizar en el momento de realizar obras de reforzamiento estructural, de acuerdo con los usos y norma permitida en la respectiva ficha normativa, que el nivel del primer piso terminado esté a treinta (30) centímetros sobre el nivel de la vía.
9. En el sector normativo ZES (Finco - área circundada por el reservorio de aguas Madre Vieja) no se podrán localizar viviendas, su uso está orientado a la dotación de equipamientos deportivos y servicios asociados, sin superar un (1) piso de altura en las construcciones.
10. En el momento que se vayan a adelantar las obras complementarias para el control de inundaciones, deberán ejecutarse los procesos de reubicación de viviendas. Posteriormente, se deberá hacer entrega de estas áreas liberadas a la CARDER para su adecuación e incorporarlas al sistema de espacios públicos por parte del municipio. La vigilancia y control de éstas será competencia de la administración municipal.

**ARTÍCULO 155. AREAS EN CONDICION DE AMENAZA EN LAS QUE SE REQUIERE ADELANTAR ESTUDIOS DETALLADOS DE RIESGO.**

1. El suelo urbano en donde se localiza el barrio la Milagrosa y la Zona de Expansión Sur Oriental (en las áreas aferentes a la quebrada el Japón y Mina Rica) cuya zonificación de amenaza por avenidas torrenciales es media.



2. El suelo urbano de un sector del Barrio La Milagrosa en donde se zonifica como media la amenaza por inundaciones

**PARAGRAFO 1:** Para la realización de los estudios de detalle de amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, como parte del análisis, se deben tener en cuenta los escenarios de cambio climático.

Hasta tanto se realicen los estudios de detalle a escala 1:2.000 para las zonas urbanas y de expansión y 1:5.000 para las zonas suburbanas, no se podrán expedir licencias de construcción en dichas áreas.

**PARAGRAFO 2:** Los requerimientos y procedimiento para la realización de estudios de detalle para áreas de amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, será el mismo definido en componente rural del capítulo de gestión del riesgo.

**ARTÍCULO 156.VARIABILIDAD Y CAMBIO CLIMATICO.** Se reconoce lo determinado en la “Ficha para la Incorporación de la Gestión del Cambio Climático en el Ordenamiento Territorial”. Su ajuste será reconocido por medio de Acto Administrativo expedido por la Secretaría de Planeación.

**PARAGRAFO:** La actualización o ajuste que se realice al perfil climático del Municipio de La Virginia será reconocido por el presente PBOT a través de acto administrativo que emita la Secretaría de Planeación. En el marco de los lineamientos expedidos por la comisión intersectorial de cambio climático CICC (COMISION INTERNACIONAL) el cual definirá programas y proyectos tendientes a implementar lineamientos definidos en el plan integral de gestión del cambio climático territorial (PIGCCT) y ejecutar las acciones estratégicas del mismo.

**ARTÍCULO 157.ALTERNATIVAS PARA ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN FRENTE A VARIABILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO.** El Municipio de La Virginia deberá adoptar medidas para hacerle frente a las condiciones de vulnerabilidad del territorio en cuanto a la variabilidad y cambio climático, de acuerdo a las normas ambientales, arquitectónicas, estructurales y urbanísticas vigentes, las cuales se describen y tratan en el capítulo de gestión de riesgo del documento técnico soporte.

### **CAPITULO III NORMA URBANISTICA**

**ARTÍCULO 158.CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO.** Para los fines de la asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes cuatro categorías de usos, entendiéndose que la asignación de usos se hace respecto de las áreas de actividad en las que ha sido zonificado el suelo urbano.



**Uso Principal:** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

**Usos Compatibles:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Usos Condicionados o Restringidos:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

**Usos Prohibidos:** Son aquellos usos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y, por consiguiente, implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

**PARÁGRAFO:** Las categorías de usos definidas en el presente artículo aplican igualmente para el suelo rural y el suelo rural suburbano.

**ARTÍCULO 159.DEFINICION DE USO RESIDENCIAL (R).** Comprende las viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda:

- a. **Vivienda Unifamiliar o Individual (RU):** corresponde al tipo de vivienda localizada en lote independiente, en construcción agrupada o individual, con acceso exclusivo desde la calle o el espacio público; puede comprender tipologías de viviendas aisladas como la vivienda campestre.
- b. **Vivienda Bifamiliar (RB):** corresponde a dos unidades de vivienda, que comparten estructuras, muros y/o espacios comunales, que utilizan un mismo predio, cada una con acceso independiente desde la vía o el espacio público.
- c. **Vivienda Trifamiliar (RT):** corresponde a tres unidades de vivienda, que comparten estructuras, muros y/o espacios comunales, que utilizan un mismo predio, cada una con acceso independiente desde la vía o el espacio público.
- d. **Vivienda Multifamiliar (RM):** corresponde a edificaciones de uso residencial, constituidas por tres o más unidades de vivienda con un acceso común desde la vía o espacio público, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal, se caracteriza por disponer de zonas comunes de copropiedad. Puede darse en agrupación o edificación individual.

**ARTÍCULO 160.USO COMERCIAL (C).** Corresponden este grupo los usos del suelo para desarrollar las actividades en las cuales se realiza el intercambio de bienes y productos, que no incluye la fabricación de estos, o en los cuales se genera una compra o una venta al por mayor o al detal de los mismos.



Se establecen los siguientes subgrupos en el uso del suelo comercial:

1. **COMERCIO MINORISTA DIARIO (C1):** Son establecimientos de comercio a escala de barrio o vecindario destinados al comercio de productos al detal, de uso diario de un conglomerado residencial. Los establecimientos de este grupo son compatibles con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella. Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto urbanístico y ambiental. No generan un impacto fuerte sobre el espacio público; no generan: i) intensidad de flujo vehicular, peatonal, ii) necesidad de parqueaderos, iii) zonas de cargue y descargue), como tampoco requieren de grandes áreas para su desarrollo; además se pueden realizar dentro de la misma vivienda. Las actividades de este grupo se podrán desarrollar en tiendas, minimercados, expendios y locales de áreas pequeñas anexas o no a las viviendas o en el primer piso de edificaciones.

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

2. **COMERCIO MINORISTA DE USO FRECUENTE (C2).** Esta tipología la conforman actividades comerciales a escala de barrio o sector, al detal y de uso frecuente y/o de demanda esporádica; aunque exigen áreas mayores que la tipología anterior, no generan un impacto en la comunidad y el espacio público. Son los establecimientos comerciales de escala de barrio o sector destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso frecuente.

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

3. **COMERCIO MINORISTA DE TIPO MEDIANO (C3).** Pertenecen a esta tipología las actividades comerciales de compra y venta de productos al detal de uso especializado; tienen una cobertura a nivel de sector. Estas actividades generan demanda de mayor espacio público. Este grupo de establecimientos no está asociado a la vivienda, pero puede estar mezclado con otros usos de comercio, servicios y equipamientos en zonas especializadas para estos usos. Estas actividades presentan mayores niveles de impacto urbanístico y ambiental. Se caracteriza por tener un alto impacto en el espacio público, por requerir zonas de cargue y descargue de productos, aspecto que debe tenerse en cuenta para la expedición de los usos; la secretaría de planeación limitará las actividades a desarrollar dependiendo del entorno del sector, sobre todo por las restricciones para el cargue y descargue de mercancías y almacenamiento de las mismas, por lo tanto, sólo se permitirá si demandan bajos volúmenes de almacenamiento de mercancías.

Los establecimientos de este grupo no están asociados a la vivienda, pero pueden estar mezclados con otros usos de comercio, servicios y equipamientos de los subgrupos 2 y 3. A esta tipología pertenecen actividades minoristas y mayoristas que no requieren grandes volúmenes de almacenamiento, se incluyen en esta los supermercados.



Deberá cumplir con una zona de cargue y descargue tipo mediano, para un (1) vehículo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. Si el área es menor a la citada, deberá cumplir con una zona de cargue y descargue de tipo liviano para un (1) vehículo.

Serán admitidas las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología siempre y cuando no causen impactos negativos y que sean incompatibles. Además, deberán llenar los requisitos de acuerdo a cada uso.

- 4. COMERCIO PESADO Y MAYORISTA (C4).** Comprende establecimientos comerciales a escala urbana, municipal, metropolitana y regional destinados al intercambio, compra y venta de productos al por mayor o al detal de gran tamaño. Este grupo de establecimientos no están asociados a la vivienda, pero pueden estar mezclados con otros usos de comercio, servicios y equipamientos en zonas especializadas con mayor capacidad de respuesta a mayores demandas de movilidad y de áreas para su desempeño. Esta tipología la integran actividades dedicadas al almacenamiento y expendio al por mayor de víveres, electrodomésticos, artículos de ferretería, materiales de construcción, en general al almacenamiento y expendio de elementos y artículos elaborados o semielaborados.

Se caracteriza por tener un alto impacto en el espacio público, por requerir zonas de cargue y descargue de productos, aspecto que debe tenerse en cuenta para la expedición de los usos. La secretaría de planeación limitará las actividades a desarrollar dependiendo del entorno del sector, sobre todo por las restricciones para el cargue y descargue de mercancías y almacenamiento de las mismas.

Se agrupan todas las actividades contempladas en el subgrupo C3 con cobertura general y área de influencia a nivel de municipio, regional y metropolitano. Las actividades de este grupo causan un impacto fuerte en espacio público, debido a que requieren de grandes zonas de cargue y descargue de mercancías, pero no causan impacto negativo al medio ambiente y a la comunidad.

A esta tipología pertenecen actividades minoristas y mayoristas con almacenamiento. Para su establecimiento se deberá realizar un plan de implantación para las superficies comerciales con áreas construidas mayores a 1.600 m<sup>2</sup> (área de ocupación de la actividad sin incluir parqueaderos).

Debe estar dotado con una zona de cargue y descargue tipo pesado, para un (1) vehículo por cada 500 m<sup>2</sup> construidos; si el área de la construcción es menor a 500 m<sup>2</sup> deberá cumplir con lo establecido para la tipología C3. Pertenecen a esta tipología actividades mayoristas con almacenes anexo.

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





Requieren como mínimo de parqueaderos para visitantes, a razón de uno (1) por cada 50 m2 de uso comercial, además zonas de cargue y descargue internas y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

**ARTÍCULO 161.USO DE EQUIPAMIENTOS (E).** A esta tipología pertenecen el conjunto de edificaciones de carácter y propiedad públicos, destinados a la satisfacción de las necesidades colectivas; los demás usos privados que satisfacen las necesidades colectivas de diferentes índoles, son clasificados como servicios.

**1. EQUIPAMIENTO RECREATIVO:**

- a. Parques de recreación y aventuras, parques ecológicos, jardines botánicos, centros de concentración y esparcimiento público para el deporte al aire libre que no impliquen construcciones permanentes.
- b. Instalaciones deportivas, canchas múltiples en concreto reglamentarios, coliseos, estadios, velódromos y patinódromos, canchas con pisos sintéticos, etc.
- c. Sedes recreativas institucionales, clubes deportivos con instalaciones complejas, centros de recreación y esparcimiento.

**2. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO:**

- a. Escuelas, colegios, instituciones de educación básica y media, centros de formación para el trabajo y el desarrollo humano.
- b. Guarderías, jardines infantiles, áreas para la atención a la primera infancia.
- c. Universidades, centros de educación técnica y tecnológica, centros de investigación.

**3. EQUIPAMIENTO CULTURAL:**

- a. Bibliotecas y museos
- b. Teatros para presentaciones artísticas, escénicas y similares.
- c. Centros de exposiciones y culturales (casa de la cultura, centros de convenciones).

**4. EQUIPAMIENTOS DE SALUD:**

- a. Centros de salud, clínica, hospitales, laboratorios clínicos, consultorios médicos y odontológicos, centros e institutos de rehabilitación física.

**5. EQUIPAMIENTO DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL:**

- a. Cárceles
- b. Centros de bienestar del anciano y centros de vida de adultos mayores,
- c. Hospitales mentales
- d. Centros de protección y rehabilitación de menores infractores, centros de rehabilitación de consumidores de psicoactivos, hogares de paso.





## **6. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL:**

- a. Entidades de la administración pública nacional, departamental, municipal, de orden central y descentralizado.
- b. Sedes para el funcionamiento de organizaciones comunitarias, Organizaciones No Gubernamentales, organismos de socorro y otras entidades sin ánimo de lucro que ejercen actividades de beneficio social y colectivo.

## **7. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES**

- a. Terminales de transporte de carga y pasajeros.
- b. Sedes para la administración e instituciones públicas.
- c. Centrales de abastecimientos de alimentos y productos
- d. Áreas destinadas a infraestructura para la prestación de servicios públicos.
- e. Plantas de tratamiento de aguas residuales y de agua potable, selección y aprovechamiento de residuos sólidos.
- f. Sedes para Organismos de socorro y centrales de emergencias y desastres.

**PARAGRAFO:** Si un equipamiento colectivo considera localizarse en terrenos cercanos a usos permitidos de alto impacto ya construidos que requieran la generación de zonas de retiro y amortiguación, será el equipamiento, el uso que debe conservar la franja de retiro requerida.

**ARTÍCULO 162.USO INDUSTRIAL:** Se definen en esta tipología, todas las actividades referidas a la transformación, elaboración, explotación y ensamblaje de materias primas, mediante sistemas manuales, químicos, tecnológicos o mecánicos, en bienes de consumo.

### **1. INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE TIPO PESADO (I.P).**

Corresponde a aquellos establecimientos destinados a la fabricación de bienes de consumo a gran escala, que utilizan maquinarias y equipos con elevadas demandas energéticas que requieren suministros de energía en nivel de alta tensión. Este uso no se permitirá en suelo urbano existente, y deberán establecerse en zonas delimitadas específicamente en el PBOT. Deben atender las demandas de espacios para la movilidad de vehículos de carga y almacenamientos. Por sus características generan impactos urbanísticos y ambientales de nivel alto.

Las actividades industriales de este tipo no son compatibles con usos residenciales, educativos, de salud y de bienestar social a la niñez y tercera edad. Su instalación requiere los trámites ante la autoridad ambiental para todo lo relacionado con licencias y planes de manejo ambiental, manejo y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente respecto a estos usos.



## **2. INDUSTRIAL DE TIPO MEDIANO (IM).**

Caracterizada por causar un impacto moderado a la comunidad y no requerir de grandes áreas de suelo para su funcionamiento, correspondiente a una industria limpia, que puede ser mezclada bajo restricciones con el uso residencial. Son establecimientos destinados a la fabricación de bienes de consumo a escala mediana, que utilizan maquinarias y equipos con suministros de energía con nivel de tensión II y son generadoras de impactos urbanísticos y ambientales de nivel medio a alto.

Estas industrias sólo se permitirán en zonas delimitadas en el PBOT y no podrán establecerse en suelo urbano existente. Estas industrias deben cumplir con los siguientes requerimientos, además de las normas de carácter ambiental y sanitario: disponer de zona de cargue y descargue tipo mediano, para un (1) vehículo por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos; si el área es inferior deberá cumplir con un (1) parqueadero.

## **3. INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE TIPO LIVIANO (IL).**

Se caracteriza por no producir impacto negativo en el entorno y por no requerir de mayores áreas para su funcionamiento y que se puede combinar con el uso residencial bajo restricciones. Son establecimientos dedicados a la fabricación de bienes de consumo que requieren maquinaria y equipo de bajo consumo de energía y que pueden ser atendidos con suministros de energía a bajo nivel de tensión (nivel I).

Se deberá tener en cuenta en todas las actividades la accesibilidad a las personas con limitaciones físicas por su condición de discapacidad. La viabilidad para el establecimiento de cualquier tipo de uso deberá considerar, por parte de la autoridad competente que no se generen impactos negativos a la comunidad y al espacio público, así el uso del suelo sea compatible con el sector donde se pretende otorgar.

## **4. INDUSTRIA ARTESANAL (I.A).**

Son aquellos establecimientos dedicados a la elaboración y fabricación de bienes de consumo artesanal o caseros, que no requieren maquinarias con consumos energéticos superiores a la vivienda. Estos establecimientos son compatibles con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ella y con otros usos de los subgrupos C1 y S1 y no requieren grandes áreas para su funcionamiento.

**ARTÍCULO 163. NORMAS GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO:** Los usos del suelo se asignan en cada ficha normativa de acuerdo con los códigos establecidos en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas – CIIU (Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU rev 4 a.c.), las cuales se encuentran como anexos del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 164. USOS DE ALTO IMPACTO.** Son aquellos usos que generan impactos ambientales o urbanísticos en su implantación y desarrollo. Para el municipio de la Virginia



se determinan los siguientes:

## **1. COMERCIO AL POR MENOR DE COMBUSTIBLES PARA AUTOMOTORES.**

Incluye el comercio al por menor de carburantes (gasolina, biocombustibles, ACPM, gas natural vehicular) para todo tipo de vehículos automotores, motocicletas, trineos motorizados y embarcaciones; así como las estaciones de gasolina y gas natural vehicular, donde el comercio de combustibles es la actividad principal (no incluye grandes almacenamientos de combustible).

Éstas pueden disponer de superficie construida adicional destinada a usos complementarios (servicios y/o comercio asociado); para su establecimiento se deben cumplir con la reglamentación técnica aplicable.

- El área mínima para el desarrollo del uso es de 1.500 m<sup>2</sup>.
- Los accesos y salidas al área de abastecimiento se situarán a una distancia no inferior a 10 m de las esquinas de manzana más próximas.
- Debe generar áreas para parqueaderos a razón de uno (1) por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Debe cumplir con una zona de cargue y descargue, para 1 vehículo por cada 1.500 m<sup>2</sup> construidos.
- Las franjas de retiro definidas por la Ley 1228 de 2008 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Conservar un retiro de 200 m, como zona de amortiguación, a zonas de uso exclusivo residencial.
- Establecer bahías de aproximación y salida, cada una de una longitud mínima de quince (15) m y ancho mínimo de tres (3) m.
- Las secciones del acceso y la salida vehicular serán de mínimo seis (6) m de ancho, respetando las circulaciones peatonales de aceras y circulaciones internas que plantee el proyecto.
- El andén, la zona verde y antejardines, deberán continuar su alineamiento, excepto donde corresponde a la vía de acceso y salida y a bahías de aproximación y salida. En el caso de las bahías, deberán retrocederse el andén, la zona verde y el antejardín, respetando su sección.
- **INTENSIDAD:** en suelo urbano sólo preexistencias; en suelo suburbano no se restringe la intensidad siempre que se cumpla con las normas vigentes.

Las estaciones de servicio que se encuentren establecidas al momento de la entrada en vigencia del presente PBOT y que no cuenten con las normas y condiciones enunciadas en los párrafos anteriores, tendrán un plazo de tres (3) años contados a partir del día siguiente de la aprobación del presente PBOT, para acondicionar su espacio físico o realizar el respectivo traslado al lugar que le permita cumplir con los requerimientos.



Las estaciones de carga lenta y rápida para vehículos eléctricos de que trata la Ley 1964 de 2019, se podrán localizar como complemento a las estaciones de gasolina existentes.

## **2. SERVICIOS RELACIONADOS CON CEMENTERIOS, PARQUES Y HORNOS CREMATORIOS Y SIMILARES.**

Incluye la sepultura y la incineración de cadáveres humanos o animales y las actividades relacionadas con la preparación de los muertos para el entierro o la cremación, el embalsamamiento y los servicios mortuorios; la prestación de servicios de sepultura y cremación; el alquiler y venta de tumbas; el mantenimiento de las tumbas y mausoleos; la administración de los cementerios.

Estos usos deben cumplir los siguientes requisitos:

- No pueden estar localizados al interior del perímetro urbano ni de expansión urbana; excepto los osarios y cenizarios que pueden estar localizados en los sectores normativos ZCAM, ZCAMX y ZCR.
- Los cementerios deben garantizar un retiro de 10 metros entre el lindero y la construcción más próxima al interior del proyecto y de trescientos (300) metros, como área de amortiguación, a equipamientos colectivos; servicios de salud, educación, asistencia social y abastecimiento; y de lugares donde se desarrolle el procesamiento de alimentos.
- Debe cumplir con zona de descargue a razón de un (1) vehículo por cada 1.500m<sup>2</sup> construidos.
- Requiere de un espacio que haga las veces de antesala o atrio, con el fin de recibir el flujo masivo de personas.
- Deberá cumplir con un parqueadero por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida; así como con áreas para parqueo de motocicletas y bicicletas al interior del predio.
- Dar cumplimiento a la Resolución 1447 de 2009 mediante la cual se reglamenta la prestación de servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres (áreas, condiciones sanitarias, suministro de agua, manejo de vertimientos, etc.)
- EMISIONES ATMOSFÉRICAS. En caso de contar con hornos crematorios, los propietarios deben tramitar el permiso respectivo de emisiones atmosféricas ante la autoridad competente y, cumplir en especial, con lo estipulado en las Resoluciones 058 de 2002, 886 de 2004 y 0909 de 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las que las modifiquen, adicionen o sustituyan y las expedidas por la CARDER para el funcionamiento de los hornos crematorios.
- Deben dar cumplimiento a la normatividad ambiental y sanitaria vigente, en cuanto a manejo y disposición de residuos sólidos y vertimientos, normas de bioseguridad, etc.
- En todo caso, la localización de nuevos cementerios debe cumplir con los requisitos exigidos en el título IV de la Ley 009 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias. Además, debe contar con el suministro de agua, energía eléctrica y facilidades para el tratamiento, evacuación y disposición de residuos líquidos, sólidos y gaseosos.



- Para la construcción de un cementerio, cualquiera sea su clasificación, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones técnicas en materia de área, saneamiento, servicios, localización, diseño, construcción, etc., indicadas en la Resolución 5194 de 2010 del Ministerio de Protección Social, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- **INTENSIDAD:** en suelo suburbano no tiene restricción de intensidad siempre que se cumpla con los requerimientos de retiros y aislamiento.

**PARAGRAFO 1:** Los cementerios se localizarán en terrenos fácilmente excavables con un nivel freático para las sepulturas en tierra no inferior a cero punto cincuenta metros (0.50 m) si el fondo de la sepultura es prefabricada y de un metro (1.00m) si no cuenta con losa prefabricada del fondo de la sepultura, para permitir la adecuada disposición de los cadáveres y la ausencia de contaminación de aguas subterráneas. En caso de estar localizados en áreas inundables deberán optar por la modalidad de cementerios en altura (bóvedas) y contar con la protección necesaria mediante defensas para evitar inundaciones y derrumbes.

**PARAGRAFO 2:** los cementerios deben estar alejados de industrias o actividades comerciales que produzcan olores desagradables o cualquier otro tipo de contaminación, aislados de focos de insalubridad y separados de viviendas, conjuntos residenciales, lugares de recreación, botaderos a cielo abierto, rellenos sanitarios, plazas de mercado y equipamientos de salud y educación.

**PARAGRAFO 3:** Dentro del programa de regularización que debe adelantar el actual cementerio, se deberá cuantificar el porcentaje de su ocupación temporal o total para que cuando falte el 10% sean tomadas las medidas del caso y el programa de regularización defina una posible ampliación o apertura de un nuevo cementerio o cierre del servicio de recibo de nuevos cadáveres.

### **3. SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO Y DEPÓSITO.**

Este servicio incluye el funcionamiento de instalaciones de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos tales como: Silos de granos, Almacenes para mercancías varias, Cámaras frigoríficas, Almacenes generales de depósito; El almacenamiento de muebles, automóviles, madera, productos textiles, productos alimenticios y agropecuarios, etc.

El desarrollo de este tipo de usos debe cumplir con:

- Tener un área igual o superior a 1.500m<sup>2</sup>
- El uso debe desarrollarse al interior del predio
- Garantizar parqueaderos a razón de 1 por cada 100m<sup>2</sup> construidos
- Generar áreas para cargue y descargue a razón de un (1) vehículo por cada 1.500m<sup>2</sup> construidos
- El almacenamiento, manipulación y comercialización de explosivos debe estar sujeto a las normas vigentes nacionales y locales para el funcionamiento e implantación del uso, podrá



localizarse sólo en suelo suburbano y deberá conservar un retiro de 300 metros como área de amortiguación, a equipamientos colectivos y servicios de salud, educación, asistencia social y viviendas.

- **INTENSIDAD:** en suelo urbano sólo en el sector normativo ZR3 y sólo sobre predios que den frente sobre la Vía Troncal de Occidente; en suelo suburbano no hay restricción por intensidad.

#### **4. ACTIVIDADES DE RECUPERACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE MATERIALES DE RECICLAJE.**

Constituyen el comercio al por mayor (compra) de desperdicios y desechos de chatarra metálica y de materiales para reciclaje, incluidos la recogida, la clasificación, la separación y el desguace de productos usados (incluso automóviles), para obtener partes y piezas reutilizables (para la venta), el embalaje y reembalaje, el almacenamiento y la entrega, aunque sin un proceso de transformación real. La administración municipal en la implementación del PGIRS definirá y reglamentará el funcionamiento de los centros de acopio de material reciclaje.

- Tener un áreas igual o superior a 1.500m<sup>2</sup>
- El uso debe desarrollarse al interior del predio sin obstaculizar la red peatonal y vehicular
- Generar áreas para cargue y descargue a razón de un (1) vehículo por cada 1.500m<sup>2</sup> construidos
- **INTENSIDAD:** en suelo urbano sólo podrán localizar en predios que cumplan los requerimientos, y sólo en los siguientes sectores normativos: Zona Residencial de Consolidación Básica (ZRCB), Zona Residencial 2 (ZR2) y en la Zona de Servicios Públicos (ZSP)

#### **5. COMERCIO AL POR MAYOR.**

Corresponde a las actividades que dan a los productos las condiciones y vías de distribución para su venta en construcciones de áreas iguales o superiores a 3.000 m<sup>2</sup>. Este uso debe cumplir con:

- Generar áreas de cargue y descargue para un (1) vehículo por cada 1.500 m<sup>2</sup> construidos
- Generar áreas para parqueo a razón de una celda por cada 100 m<sup>2</sup> construidos
- El desarrollo del uso no puede obstaculizar la circulación vehicular y peatonal
- **INTENSIDAD:** en suelo urbano un (1) uso por costado de manzana; en suelo suburbano no hay restricción por intensidad para este uso.

#### **6. SERVICIOS DE EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO:**





Con o sin servicio a la mesa, ofreciendo la posibilidad de presentar algún tipo de espectáculo, como el que se realiza en tabernas, bares, discotecas y cervecerías. Accesoriamente pueden proporcionar servicio de restaurante.

- Este uso sólo está permitido en el suelo urbano en los sectores normativos CG, (calle 7 entre transversal 7 y carrera 11), ZCAM (entorno al parque principal) y ZRR (carrera 5 entre calles 10 y 13A), sector normativo ZCT (calle 4 entre carreras 7 y 11A) y en el sector normativo ZES.
- Se permite la actividad en el corredor vial suburbano y debe garantizar áreas de cargue y descargue a razón de un vehículo por cada 1.500 m2 construidos y 1 parqueadero por cada 100 m2 construidos y debe conservar un retiro de 300 m a zonas residenciales, equipamientos colectivos y servicios de salud, educación y asistencia social.
- Requiere desarrollo al interior del predio y cumplir con los estándares de niveles de ruido permitidos.

#### **7. ALOJAMIENTO POR HORAS (MOTEL, HOTELES DE PASO Y RESIDENCIAS):**

Corresponde al servicio de estancias por horas, suministrado en unidades constituidas por habitaciones, mediante un pago por horas o periodos de tiempo inferiores a un día. No poseen áreas sociales comunes y los servicios que se prestan normalmente se limitan a los de la habitación. Este uso se permite sólo en los sectores normativos ZCAM, ZCAMX, sólo en la modalidad de hoteles de paso y residencias, y el motel (preexistencia) en el sector ZES.

#### **8. SERVICIOS REFERIDOS AL TRABAJO SEXUAL Y ACTIVIDADES AFINES:**

Este servicio incluye las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales y comprende cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizado en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten.

- No pueden tener acceso desde zonas de recreación activa o pasiva.
- No puede exhibir ningún tipo de publicidad que incite a la actividad.
- La actividad debe desarrollarse al interior del predio sin exhibición y debe garantizar la insonorización de las instalaciones físicas para mitigar el impacto por ruido.
- Los nuevos establecimientos se permitirán solamente en el suelo suburbano con las mismas condiciones anteriores.
- Los establecimientos ubicados en la Cra 5 entre calles 9 y 10 deberán reubicarse en un plazo no mayor a un (1) año.

#### **9. EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTÁCULOS EN PREDIOS PRIVADOS:**



Se permite sólo en los predios habilitados para tales fines mediante la dotación de servicios sanitarios, de alumbrado, áreas de parqueo y cerramientos según las disposiciones de la Secretaría de Gobierno Municipal o quien haga sus veces. Debe cumplir con las normas para el control de emisiones de ruido.

Para la implantación de actividades de alto impacto en el territorio se deberá elaborar programas que identifiquen, cualifiquen y mitiguen o eliminen dichos impactos. En todos los casos se exigirá el cumplimiento de normas ambientales, urbanísticas, arquitectónicas y técnicas en sujeción a los sectores normativos.

### **ARTÍCULO 165. ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN ZONAS CUYO USO PRINCIPAL SEA EL RESIDENCIAL**

Se prohíbe el establecimiento de las siguientes actividades en zonas residenciales ZCR, ZR1, ZR2, ZR3 (excepto los predios que den frente sobre la vía Troncal de Occidente) y ZCAT:

- Actividades de mecánica industrial y automotriz.
- Talleres de reparación de vehículos automotores y motocicletas.
- Actividades de ebanistería, carpintería y cerrajería.
- Centros de velación, servicios funerarios y tanactopraxia.
- Ferreterías y grandes superficies.
- Servicios de bodegaje, almacenamiento, cargue y descargue de mercancías que requieran estacionamientos y vehículos de más de dos ejes.
- Casas de comercio sexual y clubes sociales
- Bares, cantinas, discotecas y similares (sólo sobre predios que den frente hacia la calle 5 en la ZCAT)

**PARAGRAFO 1:** Los establecimientos cuyos usos corresponden a los indicados en el párrafo anterior, que se encuentren localizados en zonas residenciales a una distancia inferior a trescientos (300) metros de centros educativos de educación formal o informal y/o de atención a la infancia, y/o guarderías, y/o jardines infantiles deberán cerrarse definitivamente o trasladarse a las zonas donde su uso se encuentre permitido en el municipio de acuerdo a las normas del presente plan.

**PARAGRAFO 2.** Las actividades prohibidas en el presente literal que se encuentren debidamente legalizadas al momento de entrada en vigencia de la presente revisión del PBOT, requerirán procesos de concertación y acuerdos con las comunidades vecinas a la localización de los usos para definir sobre su permanencia o no y/o para la implementación de programas de regularización de usos de suelo.

**PARAGRAFO 3.** El alcalde reglamentará mediante decreto los procesos para adelantar los programas de regularización respecto a los usos a que se refiere el presente artículo y



otros que generen conflictos y perturbaciones a la comunidad. Para la expedición de dicha reglamentación se concede facultades al ejecutivo durante un (1) año contado a partir del día siguiente a la aprobación del presente plan.

**ARTÍCULO 166. REQUISITOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE TODOS LOS USOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.** El cumplimiento de los requisitos de implantación permite que los usos del suelo se establezcan de manera apropiada. Todos los usos sin excepción alguna, debe cumplir con los siguientes requisitos de implantación y deben ser satisfechos en el trámite de licenciamiento urbanístico en cualquier modalidad:

1. Todo proyecto deberá articularse a los sistemas viales, de espacio público, de movilidad, parqueaderos, a los usos existentes y a la infraestructura pública y demás sistemas del territorio, de la zona o sector en que se ubica y deberá verse reflejado en los planos o mapas aprobados del proyecto.
2. Se deberá especificar sobre la planimetría, la descripción de los usos o actividades colindantes del predio objeto del licenciamiento.
3. Deberán establecer claramente las zonas de cargue y descargue necesarias, de acuerdo al uso comercial, al volumen de productos que se manejen.
4. Deberán establecer el número de estacionamientos adecuados para el número de usuarios que se manejen.
5. Bajo ninguna circunstancia se podrá hacer uso del espacio Público para solucionar los requerimientos de accesos, salidas, zonas de Parqueo, entre otros, obstruyendo la movilidad Peatonal y Vehicular.

### **ARTÍCULO 167. PROHIBICIÓN DE USOS DEL SUELO**

- a. Todos los usos o actividades que no logren cumplir la mitigación de impactos, de acuerdo con el requerimiento que genere la secretaría de planeación sobre los usos que estarán obligados a presentar programas de regularización, perderán el derecho a su funcionamiento. El Municipio a través de la Secretaría de Gobierno o quien haga sus veces, generará las disposiciones para el cierre del establecimiento.
- b. El uso del suelo que se defina como prohibido, perderá su derecho al funcionamiento en el momento de realizar cambio de razón social, cambio de nombre del establecimiento de comercio, cambio de actividad o cambio de domicilio.
- c. Están prohibidos en el suelo urbano y de expansión urbana los usos que generen emisión de contaminantes conforme a las disposiciones de las normas vigentes descritas en el componente de Calidad del Aire del presente PBOT.
- d. Está prohibido en el suelo urbano y de expansión urbana la construcción de cementerios y hornos crematorios; sus posibilidades de localización se encuentran en el suelo suburbano sujeto al cumplimiento de las normas vigentes en la materia. El cementerio existente en el perímetro urbano deberá cumplir con los requerimientos de regularización del uso, en caso de no ser posible deberá trasladarse.



**ARTÍCULO 168.RESTRICCIONES PARA ACTIVIDADES DE MINERÍA EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.** En los tramos urbanos de los ríos Cauca y Risaralda, se prohíbe la explotación mecanizada de materiales de arrastre de los lechos, esta actividad solamente podrá desarrollarse artesanalmente y solo en los sitios definidos para acopio y comercialización de dichos materiales en las areneras de Alfonso López y San Carlos. Lo anterior conforme a lo resuelto por la Resolución No. 211 del 25 de agosto de 2017 emitida por la Agencia Nacional de Minería que declara y delimita un área de reserva especial para la extracción de material de arrastre de los ríos Cauca y Risaralda o la disposición que la modifique, adicione o sustituya”.

**ARTÍCULO 169.PROHIBICIÓN DE USO DE EXPENDIO DE ALIMENTOS EN ESPACIOS INADECUADOS.** A partir de la expedición del PBOT no se podrán autorizar licencias de funcionamiento para establecimientos de expendio de alimentos preparados en espacios inadecuados; además de los requisitos de carácter ambiental, de licencias urbanísticas y sanitarias, deben cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán funcionar en locales independientes de las viviendas o casas de habitación.
- Los locales deben contar con unidad sanitaria y cocina de uso exclusivo para el local del establecimiento.
- Los locales deben disponer en su interior del espacio suficiente para las mesas y sillas de atención a los clientes.
- Se prohíbe el uso de espacio público como andenes, antejardines, zonas verdes, plazas, plazoletas y vías para establecimientos, para las cocinas, estufas, carpas, mesas y sillas entre otros elementos inherentes a estos establecimientos.

**PARAGRAFO:** La secretaría de gobierno o la dependencia que tenga bajo su responsabilidad la expedición de licencias o permisos para los establecimientos de expendio, venta y consumo de alimentos, se abstendrá de otorgar licencias o permisos de funcionamiento sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo.

**ARTÍCULO 170.USOS DE CONSERVACION AMBIENTAL.** Los usos de conservación ambiental se encuentran definidos en la ficha normativa de los suelos de protección.

#### **CAPITULO IV TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

**ARTÍCULO 171.DEFINICION.** Los tratamientos urbanísticos corresponden a una zonificación del suelo, contiene las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores. Por su carácter, los tratamientos urbanísticos son normas estructurales dentro del presente Acuerdo.

Los tratamientos que aplican dentro del área urbana y suelo de expansión del municipio de LA VIRGINIA, son los que se enuncian a continuación y se localizan en el plano No. 28



1. Tratamiento de Consolidación (básica, moderada y densa)
2. Tratamiento de Desarrollo
3. Tratamiento de Renovación (modalidades reactivación y redesarrollo)
4. Tratamiento de Conservación (recuperación ambiental)

**ARTÍCULO 172. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.** aplicable a zonas residenciales homogéneas con tendencia a un desarrollo estable. Su función es orientar el afianzamiento y el mantenimiento de estructuras urbanas de la zona urbana desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

#### **MODALIDADES DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN:**

1. Consolidación con densificación en la Zona Residencial Central, en donde la infraestructura instalada soporta una mayor densificación urbana y desarrollo en alturas.
2. Consolidación moderada en sectores homogéneos en donde no se proyecta un cambio substancial de la morfología y configuración urbana; con dotación de infraestructura, equipamientos colectivos y espacio público; y donde predominan las viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares de 1 a 3 pisos.
3. Consolidación básica en los barrios que deben ser objeto de programas de mejoramiento integral de barrios.

**ARTÍCULO 173. TRATAMIENTO DE DESARROLLO:** Corresponde a las determinaciones del componente urbano del Plan que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en el suelo urbano o de expansión urbana, los cuales deben incorporarse al desarrollo mediante el adelanto de procesos de urbanización.

El desarrollo de los suelos identificados con el tratamiento de desarrollo en suelos de expansión está sujeto a la figura de plan parcial.

#### **MODALIDADES Y ÁREAS DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO:**

1. Por plan parcial: suelos urbanos y de expansión no desarrollados que requieren un Plan Parcial previo al proceso de urbanización.
2. Por normas en áreas urbanas: suelo urbano no urbanizado, entre 1.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.
3. Por desarrollo progresivo: proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal.

**ARTÍCULO 174. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN.** El tratamiento de desarrollo en suelo de expansión tiene como objetivo principal, habilitar para uso urbano las áreas localizadas en suelo de expansión, dotándolas de la infraestructura





de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acordes con los estándares establecidos en el PBOT.

**ARTÍCULO 175.DESARROLLO DE PREDIOS EN SUELO DE EXPANSIÓN.** Para el desarrollo de los predios localizados dentro de los polígonos a los cuales se les asigne el tratamiento de desarrollo y pertenecientes a suelos de expansión, se tiene como requisito previo la formulación y aprobación del plan parcial, cuya área de planificación mínima será de cinco (5.0) hectáreas.

**ARTÍCULO 176.CARGAS Y BENEFICIOS EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN.** Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se sujetarán a las previsiones del respectivo plan parcial, el cual definirá los ámbitos de distribución equitativa de las cargas y beneficios y las condiciones de financiación de las infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas verdes y recreativas y equipamientos y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de conformidad con lo establecido en el PBOT.

**ARTÍCULO 177.AREAS DE SUELO DE EXPANSION SOMETIDAS A TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** Serán objeto de formulación, adopción y ejecución de tratamientos urbanísticos de desarrollo las siguientes áreas del suelo de expansión: ZONA DE EXPANSION SUR- ORIENTAL (ZESO 1 Y 2) Y ZONA DE EXPANSIÓN NORORIENTAL (ZENO)

**ARTÍCULO 178.ZONA DE EXPANSIÓN SUR – ORIENTAL (ZESO 1).** Corresponde a la zona de expansión cuya extensión es de 6,8 hectáreas. Su uso se orientará a la vivienda, comercio, servicios e industria artesanal. Para esta zona se establece el porcentaje mínimo para vivienda de interés prioritario como lo establece el Decreto nacional 075 de 2013.

En el plan parcial que desarrolle este suelo de expansión se definirán los siguientes aspectos:

- Se orientará a usos de vivienda, incluidas la vivienda de interés social, vivienda de interés social prioritario y vivienda no VIS.
- En los planes parciales correspondientes o en las licencias de urbanización, según sea el caso, se determinará la localización y las condiciones para el desarrollo de las áreas útiles tendientes al cumplimiento de la obligación en mención.
- Para el cumplimiento de la obligación, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas: 1. En el mismo proyecto. 2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio. 3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.





- Se establecerán usos de comercio y servicios de bajo y mediano impacto, e industria de tipo liviano en el eje estructurante avenida los humedales.
- Se establece un área de reserva para usos dotacionales, de equipamiento colectivo y para un parque a nivel de ciudad o subcentro urbano.
- Se establece un área de reserva para espacio público conforme a las directrices para la entrega de áreas de cesión.
- Los usos definidos en el numeral anterior, deben establecerse en zonas separadas que definirá el plan parcial para evitar las mezclas de usos generadoras de conflicto. Las áreas cuya destinación específica se oriente a comercio, servicios e industria no podrá mezclarse con el uso residencial.
- En las manzanas que se definan para uso residencial solamente podrá darse la mezcla con usos de comercio y servicios de escala barrial y zonal.

**PARAGRAFO:** La distribución porcentual de las áreas para los diferentes usos que debe cumplirse es:

- Mínimo el 35% para usos dotacionales, de equipamiento y para un parque a nivel de ciudad, incluida el área de reserva para espacio público.
- Máximo el 50% para vivienda.

#### **ARTÍCULO 179.ZONA DE EXPANSION SURORIENTAL (ZESO 2)**

Comprende un área de 3,9 hectáreas que corresponde a la unidad de actuación número uno (1) del parcial La Milagrosa que a la fecha no ha sido desarrollada.

El decreto 121 de 2011 estableció una vigencia de 10 años para su ejecución, por tanto su fuerza se extenderá hasta el mes de noviembre de 2021, en este sentido, el plan parcial continuará vigente hasta esa fecha, al cabo de la cual sin que se hayan desarrollado la totalidad de unidades de actuación y pierda su vigencia, se acogerán las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento definidas para el sector ZR2 de la Ficha normativa 11.

#### **ARTÍCULO 180.ZONA DE EXPANSION NORORIENTAL (ZENO)**

Esta zona cubre un área aproximada de 18,2 hectáreas y se encuentra delimitada por el polígono indicado en el plano de clasificación del territorio.

En este suelo de expansión se proyecta la construcción equipamientos colectivos a nivel municipal y metropolitano, comercio y vivienda. El Municipio de La Virginia requiere la construcción de:

1. Equipamientos Institucionales:
  - Palacio de Justicia
  - Estación del Cuerpo de Bomberos
  - Estación de Policía
  - Sede de Medicina Legal



2. Terminal de Transporte y centro comercial
3. Centro de Ferias y Exposiciones
4. Centro de Bienestar del Adulto Mayor
5. Centro de Desarrollo Empresarial

Se permite la construcción de vivienda en altura, sin que se superen los diez (10) pisos de altura y las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos acordes con los requerimientos de la norma urbanística definida en las fichas normativas.

**PARAGRAFO 1:** mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

**PARAGRAFO 2:** Mientras no se desarrollen los planes parciales en estos suelos de expansión, se aplicarán los usos del suelo descritos en el suelo rural para producción agroforestal

**ARTÍCULO 181.VIGENCIA DE LOS PLANES PARCIALES.** La vigencia máxima de los planes parciales será de doce (12) años contados a partir de su adopción.

**ARTÍCULO 182.ACTUACIONES URBANÍSTICAS SIN PLAN PARCIAL.** Será desarrollado el proceso de urbanización mediante actuaciones de urbanización sin plan parcial las siguientes áreas urbanas no urbanizadas, siempre que se cumplan las condiciones definidas en la normatividad aplicable.

1. El área conformada por el conjunto de predios urbanos que comprenden la manzana con código catastral número 6640001020052 de conformidad con los códigos catastrales de manzanas del municipio y de acuerdo con la zonificación de usos de suelo.
2. El área comprendida por el o los predios urbanos no urbanizables que comprenden la manzana con código catastral número 6640001020098 aledaño al barrio los Libertadores.

En todo caso en los planteamientos urbanísticos de las actuaciones de urbanización definidas en el numeral 2, se incluirán las áreas de cesión obligatorias correspondientes a espacio público, rondas hídricas, áreas para el plan vial y redes de servicios públicos y fajas viales de retiro obligatorio.

Las actuaciones de urbanización definidas en el presente artículo deberán ser desarrolladas por los propietarios en forma concertada, situación que es obligatoria; en el caso de adquisición de predios pertenecientes a dichas manzanas de parte del municipio u otra entidad pública, las actuaciones de urbanización corresponderá adelantarlas a estas entidades.



**PARAGRAFO:** En los actos de expedición de licencias urbanísticas de urbanización y/o subdivisión deberán incluirse las áreas de cesión correspondientes a favor del municipio, y deberá cumplirse previamente los requisitos legales y del PBOT respecto a la transferencia de dominio de dichas áreas a favor del municipio de La Virginia.

**ARTÍCULO 183. TRATAMIENTO DE RENOVACION.** Son las determinaciones encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de área para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con mirar a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

### **MODALIDADES DEL TRATAMIENTO DE RENOVACION.**

#### **a. Reactivación**

**ARTÍCULO 184. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN.** Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el plan básico de ordenamiento contiene normas urbanísticas que permiten el desarrollo individual de los predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

**ARTÍCULO 185. TRATAMIENTO DE CONSERVACION.** 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 del municipio, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo.

Para el Municipio de La Virginia se incorpora el tratamiento de conservación con el objetivo de generar directrices enfocadas a la recuperación ambiental de la “Madre Vieja” del Río Risaralda.

**ARTÍCULO 186. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.** El programa de mejoramiento de viviendas y barrios tiene como objetivo responder a la necesidad de reducir el déficit cualitativo de vivienda y promover la legalidad de los mismos. El déficit cualitativo representa el número de viviendas existente que tiene deficiencias en las estructuras de la vivienda, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y condiciones de hacinamiento mitigable, las cuales requerirán dotación de servicios públicos y



mejoramiento de la unidad habitacional.

Este programa se aplica a los siguientes sectores del Municipio:

**A. Zona Residencial de Consolidación Básica (ZRCB).**

Comprende las áreas de los barrios San Carlos, El Progreso, Alfonso López y Buenos Aires que será sometida a un proceso de intervención para el desarrollo de las obras de restauración hidráulica y sanitaria, complementarias del PSMV; al igual que la generación de espacio público en áreas liberadas por procesos de reubicación de vivienda.

**B. Zona Residencial 3 (ZR3),**

El principal objetivo es el mejoramiento de las viviendas y de la infraestructura, con miras al cumplimiento de los estándares urbanísticos básicos en los barrios Libertadores y Pedro Pablo Bello.

**ARTÍCULO 187.CRITERIOS DE IMPLEMENTACIÓN DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.** Los cuales se encuentran desarrollados en el Documento técnico de Soporte son:

**a. DESDE EL ÁMBITO PÚBLICO:**

- Intervención del Riesgo:
- Ordenamiento (Legalización y Regularización)
- Servicios Públicos Domiciliarios:
- Recuperación, Protección y Manejo de Áreas Liberadas
- Accesibilidad y Movilidad
- Espacio Público y Equipamientos.

**b. DESDE EL ÁMBITO PRIVADO:**

- Titulación
- Mejoramiento de Vivienda
- Redensificación con nuevos desarrollos habitacionales:

**C. DESDE EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO:**

- Participación Comunitaria
- Fortalecimiento institucional
- Generación de Ingresos



## **CAPITULO V SECTORES NORMATIVOS Y NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTÍCULO 188.SECTORES NORMATIVOS.** Son zonas con características y condiciones de desarrollo homogéneas para las cuales se definen normas y usos específicos atendiendo a sus particularidades. Corresponden a las partes del territorio del municipio delimitadas para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio.

**Los sectores normativos son los siguientes:**

1. Sector Normativo 1 - Zona Central de Actividad Múltiple (**ZCAM**)
2. Sector Normativo 2 - Zona Central de Actividad Mixta (ZCAMX)
3. Sector Normativo 3 - Zona Residencial Central (ZCR)
4. Sector Normativo 4 - Zona Residencial de Actividad Turística (ZCT)
5. Sector Normativo 5 - Zona para Servicios Públicos (ZSP)
6. Sector Normativo 6 - Zona Residencial de Consolidación Básica (ZRCB)
7. Sector Normativo 7 - Zona Residencial de Reactivación (ZRR)
8. Sector Normativo 8 - Zona Especial de Regularización (ZER)
9. Sector Normativo 9 - Zona Especial de Servicios (ZES)
10. Sector Normativo 10 - Zona Residencial 1 (ZR1)
11. Sector Normativo 11 - Zona Residencial 2 (ZR2)
12. Sector Normativo 12 - Zona Residencial 3 (ZR3)
13. Sector Normativo 13 - Zona de Desarrollo (ZD)
14. Sector Normativo 14 - Zona de Recuperación Ambiental (ZRA)
15. Sector Normativo 15 - Zona de Equipamientos Colectivos (ZEC)
16. Sector Normativo 16 - Zona de Espacio Público (ZEP)
17. Sector Normativo 17 - Zona de Suelos de Protección Ambiental (ZSP)
18. Sector Normativo 18 - Calle Gaucha (CG)

**ARTÍCULO 189.ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (ZCAM).** Se origina en la plaza de carros recorriendo la avenida de los Samanes a lo largo de las transversales 5, 6 y 7 hasta su intersección con la calle 9; siguiendo en sentido oriental sobre la calle 9 hasta la intersección con la carrera 8 en la avenida de Los Fundadores y bajando en sentido sur sobre la misma avenida Los Fundadores o carrera 8 hasta encontrarse de nuevo en la plaza de carros en la calle 5. Comprende el área del centro tradicional conformada por un triángulo, limitado por tres ejes estructurantes: La avenida de los Samanes, la avenida Fundadores y la calle 9, con un espacio público en cada uno de sus ángulos: la plaza de carros, la plaza de mercado y el parque del ajedrez.

Se caracteriza por su trazado urbano de carácter particular y por contener algunos de los espacios públicos más importantes del Municipio. Esta zona tiene como propósito la redensificación para alcanzar un mayor aprovechamiento del suelo urbano y por tanto de la infraestructura existente.



Los usos del suelo se orientarán hacia la prestación de servicios de actividad múltiple con énfasis en el comercio y servicios de bajo impacto y la vivienda multifamiliar.

**ARTÍCULO 190.ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MIXTA (ZCAMX).** Empieza en el cruce de la calle 11 con la avenida de Los Samanes, tomando por la calle 11 en sentido oriente hasta su intersección con la avenida de los fundadores; toma la avenida de los Fundadores en sentido sur a lo largo de la transversal 9 hasta su intersección con la calle 9; desde allí sobre la calle 9 toma en sentido occidental hasta su intersección con la avenida de los Samanes; desde allí sobre la avenida de los samanes hasta la calle 11 en su punto de inicio.

Comprende el costado oriental del barrio Buenos Aires, el barrio Restrepo, la parte oriental del barrio La Playa y el costado oriental de la avenida los Fundadores entre las calles 9 y 11.

Los principales ejes estructurantes que la afectan son la avenida de los Samanes, la avenida de los Fundadores y la calle 9, lo que le da un carácter entre comercial y residencial que se orientará hacia lo residencial, teniendo en cuenta que los usos comerciales y otros de mayor impacto se darán a lo largo de los ejes estructurantes.

**ARTÍCULO 191.ZONA RESIDENCIAL CENTRAL (ZCR).** Al interior de esta zona se encuentran los barrios San Cayetano, La Magdalena, el sector del estadio, Restrepo, Balsillas, Sigifredo Zuleta, Obrero y Gavilanes.

Se establece la prohibición de la expedición de licencias de construcción en cualquiera de las modalidades que pretendan usos generadores de impactos negativos y conflictos con el uso residencial de la zona.

Hacia el norte la calle 11 y la Av. De la Caña y entre la Av. De los Samanes y la Av. Fundadores, los usos del suelo se orientarán hacia su consolidación como zona central residencial donde se articulen usos comerciales, de servicio e industriales de tipo liviano y artesanal. Los usos del suelo se orientarán hacia la conservación de su carácter residencial y se complementará con actividades compatibles y de bajo impacto.

Sobre el límite occidental de este sector normativo existe un sector expuesto a riesgo mitigable por inundaciones, el cual estará sometido al régimen de usos y norma definido en la ficha normativa No. 18, hasta tanto no estén culminadas en un 100% las obras principales y complementarias de mitigación del riesgo relacionado.

**ARTÍCULO 192.ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD TURÍSTICA (ZCT).** Corresponde a los barrios San Antonio, Las Américas, Bavaria, será la zona de la ciudad más beneficiada con el desarrollo de proyectos turísticos como el Macroproyecto Urbano del Malecón Turístico y la Vía Paisajística.





Alberga sitios de gran interés histórico y cultural que es necesario recuperar para la memoria y la identidad colectiva de los habitantes del municipio, como La plaza de carros y el Puente Bernardo Arango.

**ARTÍCULO 193.ZONA PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS (ZSP).**

Corresponde a un lote de terreno localizado entre los barrios Bavaria, El Edén y La Playa en donde se proyecta la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales urbanas. En esta misma área podrán implantarse usos asociados al almacenamiento y separación de residuos ordinarios con potencial aprovechable.

**ARTÍCULO 194.ZONA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACION BASICA (ZRCB).**

Comprende las áreas de los barrios San Carlos, El Progreso, Alfonso López y Buenos Aires que quedarán después de la reubicación de viviendas en el contexto de las obras de mitigación de riesgo de inundaciones; se caracterizará, una vez concluidas dichas obras, por estar constituido fundamental por asentamientos localizados en zona de bajo riesgo mitigable, por inundación.

Se aprovechará el hecho de que la zona aledaña de reubicación hace parte de los suelos de protección del municipio para incrementar la oferta de espacios públicos, parques y zonas verdes.

Se utilizará para la construcción en algunos sitios estratégicos de equipamientos colectivos que ayuden a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y que deben ser localizados y definidos por el tratamiento urbanístico aplicable a la zona.

Se incorpora como espacio público toda la franja de protección del río Risaralda, localizada entre el borde externo de la base del Jarillón y la ribera del río.

El desarrollo de la zona está condicionado por los proyectos de significativa importancia municipal. El tratamiento urbanístico para la zona incluirá programas y proyectos de mejoramiento tanto de las viviendas como del entorno y se aplicarán soluciones viales alternas a la marginal paisajística, que hagan parte del proyecto de mejoramiento ambiental y recuperación de esta zona, consolidando un conjunto urbano que reúna los siguientes proyectos:

1. Obras de protección de inundaciones (jarillón)
2. Vía perimetral del jarillón (vía paisajística)
3. Obras de restauración hidráulica y sanitaria, como parte de las obras de mitigación de riesgo. (reservorio de madre vieja, estaciones de bombeo, colectores – interceptores)
4. Espacio público perimetral al reservorio de aguas lluvias.
5. Infraestructura de bombeo de aguas lluvias y aguas residuales en el tramo final de la madre vieja. (estación de bombeo)
6. Colectores e interceptores que hacen parte de las obras de restauración hidráulica y sanitaria, y complementarias del PSMV.
7. Integración ambiental de la madre vieja y el jarillón.



8. Proyecto Mejoramiento Urbanístico sector madre vieja articulado al corredor del río Risaralda.
9. Mejoramiento de vivienda.

**ARTÍCULO 195.OBJETIVOS DEL PLAN DE MEJORAMIENTO.** El plan de mejoramiento integral de la zona debe cumplir los siguientes objetivos:

1. Mejorar el área consolidada con proyectos de espacio público disminuyendo el déficit actual.
2. Generar la centralidad Alfonso López de carácter recreativo como beneficio de la comunidad local.
3. Consolidar y enlazar todos y cada uno de los espacios intervenidos para obtener condiciones atractivas para desarrollos comerciales y turísticos, mejore la calidad actual de este borde de ciudad y genere apropiación en la comunidad.
4. Potencializar sus cualidades ambientales y paisajísticas.

**ARTÍCULO 196.ZONA RESIDENCIAL DE REACTIVACIÓN (ZRR).** Esta zona se caracteriza por tener como uso principal el residencial combinado con usos de comercio y servicios de bajo impacto. Comprende los barrios El Edén, San Fernando, La Playa y Buenos Aires.

Los barrios La Playa y Buenos Aires presentan un alto déficit cuantitativo de vivienda por lo que se incorporan estas zonas como receptoras de programas de mejoramiento de vivienda y entorno.

La esquina nor-occidental de esta zona deberá dar paso a obras de restauración hidráulica y sanitaria y de recuperación de espacio público urbano.

**ARTÍCULO 197.ZONA ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN (ZER).** Corresponde a los inmuebles y terrenos localizados en la parte superior entre el Reservorio Madre Vieja y la salida al Municipio de Balboa sobre llenos antrópicos y depósitos de meandros abandonados Holocénicos (Qalm)

Los usos permitidos se enfocan hacia la consolidación de un área para la prestación de servicios al vehículo en forma segura y el almacenamiento de residuos ordinarios con potencial aprovechable, considerando la mitigación de impactos urbanísticos. Cualquier intervención en las construcciones requiere estudio de suelos dadas las condiciones de los llenos existentes en este sector.

**ARTÍCULO 198.ZONA ESPECIAL DE SERVICIOS (EL FINCO- ZES).** Corresponde a los terrenos localizados al interior del “Reservorio Madre Vieja” en el sector conocido históricamente como “El Finco”, el cual se constituye en el área de intervención entorno a la cual se desarrolla parte del proyecto de mitigación de riesgo contra inundaciones y por esta razón, la vocación de la zona está orientada hacia la prestación de servicios turísticos y recreativos bajo los requerimientos y asignación de usos definidos en la respectiva ficha



normativa.

El desarrollo de esta zona debe someterse a un proceso de ordenamiento que incluya y considere los siguientes aspectos:

1. La delimitación de las áreas para el proyecto del Reservoirio de madre vieja.
2. La delimitación de la vía central existente que comunica el tramo 1 de la avenida de la caña a la altura del barrio San Carlos, con la calle 12 en el barrio Alfonso López, dotándola de una sección que contemple una calzada de 6 metros de ancho, andenes y franjas verdes a ambos lados con anchos mínimos de 1.2 metros para andenes y zonas verdes.
3. Altura máxima de construcción de un (1) piso.
4. Establecimiento de usos del suelo de servicios asociados al turismo, la recreación y el esparcimiento que no implique pernoctar en el sitio y el establecimiento del uso comercial como complemento a los servicios de turismo y recreación.
5. La prohibición de usos residencial, industrial e institucional.
6. La aplicación de cargas y beneficios, constituyéndose como cargas la cesión de las áreas para la ampliación de la sección de la vía central y las áreas requeridas para el reservorio de madre vieja y como beneficios por el establecimiento de usos.

**PARAGRAFO:** La ejecución del proceso de ordenamiento del sector no requerirá plan parcial y se hará mediante licenciamiento urbanístico con la elaboración de planteamiento urbanístico. Se podrá aplicar igualmente la figura de actuación de urbanización la cual corresponde al municipio en concertación con los propietarios desarrollar el planteamiento urbanístico del sector.

**ARTÍCULO 199.ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1).** Comprende las áreas de los barrios El Ciprés, Los Almendros, Santa Fe, Pío XII, El Prado, Luis Carlos Galán, Bayron Gaviria, Tangarife I, Tangarife II, Portobelo, barrio 7 de enero y Zona de Expansión Norte.

En esta zona se encuentra el parque lineal Sopinga, que articula los barrios Tangarife I y II, Luis Carlos Galán y Bayron Gaviria con el resto de la zona residencial

Se proyecta la continuación de la avenida de los Samanes, cuya construcción es prioritaria, puesto que articulará los barrios del norte del municipio con el centro tradicional y otras zonas urbanas. Igualmente forma parte de esta zona la calle 19, que se define como un eje estructurante, la cual requiere un desarrollo urbanístico acorde con las necesidades del sector, particularmente en lo que respecta a su ampliación y pavimentación.

Los usos del suelo se orientarán hacia la conservación de su carácter residencial de baja densidad y se complementará con usos y comercios de escala barrial compatibles y de bajo impacto.

**ARTÍCULO 200.ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2).** Comprende en su totalidad el barrio Los la Milagrosa I y II y Portal de La Virginia. Se caracteriza por un manzaneo regular, con la excepción de las manzanas afectadas por el cauce abandonado de la quebrada el Japón que limita el barrio Libertadores en su costado Norte y Occidente.



Se deben desarrollar proyectos que permitan la articulación de los habitantes del barrio con el desarrollo del área central de la zona urbana, tales como: infraestructura de movilidad peatonal y en bicicletas, servicios de transporte urbano, atención en salud y servicios de seguridad.

El desarrollo de esta zona plantea como uno de los proyectos fundamentales la recuperación y conservación ambiental y paisajística del cauce abandonado de la quebrada el Japón, estableciéndola en las condiciones que plantea el plan parcial La Milagrosa.

Se requiere la recuperación de las franjas ocupadas irregularmente por las construcciones a la margen izquierda del cauce. Este cauce debe, además, conservarse como un importante y necesario elemento que servirá como drenaje para el barrio Los Libertadores y el nuevo desarrollo urbanístico La Milagrosa.

La aplicación de usos y norma de la presente ficha normativa, sobre las áreas de amenaza y riesgo medio mitigable (Barrio La Milagrosa y la Zona de Expansión Sur Oriental, en las áreas aferentes a la quebrada el Japón y Mina Rica), podrán hacerse sólo hasta que el estudio de detalle haya categorizado el riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales y establecido las medidas de mitigación correspondientes.

**ARTÍCULO 201.ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3).** Comprende los barrios Libertadores y Pedro Pablo Bello, el cual se caracteriza por un manzaneo no ortogonal, irregular por su trazado en diente de sierra, que busca seguir la forma de las vías aledañas y por la estrechez y falta de continuidad de las vías internas. Su vocación es hacia la vivienda unifamiliar y bifamiliar con mejoramiento de entorno, espacio público e infraestructura vial.

El área correspondiente a la manzana con código catastral número 6640001020098 del Barrio Libertadores, que se encuentra sin urbanizar, se desarrollará de acuerdo con lo previsto en el DTS y en presente acuerdo, Así:

1. Cumplir con el ancho de la faja de retiro vial establecido en el tramo correspondiente de la avenida Balsillas.
2. Cumplir el retiro de los cauces permanentes de las quebradas Mina Rica y La Pizarra.
3. Garantizar las condiciones de accesibilidad al sector y darle continuidad al trazado vial conforme a las proyecciones del PBOT
4. Establecer como cesiones obligatorias las dos fajas viales para accesos existentes al barrio Los Libertadores desde la avenida Balsillas, con sección vial establecida en el PBOT para una vía local (VL).
5. Las áreas y fajas establecidas en los numerales anteriores son declaradas como áreas de cesión obligatoria y deberán ser cedidas gratuitamente al municipio.
6. La expedición de licencias urbanísticas para dicho predio, solamente se hará previo a la presentación del urbanismo de la totalidad del predio, para lo cual procede la entrega de las áreas de cesión aquí establecidas, dado que su desarrollo se dará bajo las condiciones de una actuación urbanística.



7. Los usos permitidos para este predio son los fijados para el sector normativo.
8. Las áreas de cesión para espacio público y equipamiento colectivo deberán ser entregadas conforme a los parámetros definidos en el presente PBOT.

**PARAGRAFO:** Conforme a las disposiciones del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015, los predios urbanizables no urbanizados localizados en este sector normativo, cuya área no supere diez (10) hectáreas netas urbanizables, deberán ser objeto de un sólo proyecto urbanístico.

Dentro de este sector normativo existen 1 subsector que requieren la culminación de obras de protección contra inundaciones (descritas en el componente de gestión del riesgo para la zona urbana en el presente PBOT) por lo que le aplicará un régimen especial de usos conforme a la ficha normativa provisional 6A hasta tanto no estén concluidas dichas obras y certificada su mitigación. Corresponde al SUBSECTOR 7: en Barrio Pedro Pablo Bello.

**ARTÍCULO 202.ZONA DE DESARROLLO – (ZD).** Esta zona está constituida por las zonas de expansión del municipio, las cuales deberán ser desarrolladas a través de plan parcial conforme a los requerimientos del tratamiento urbanístico de desarrollo.

**ARTÍCULO 203.ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ZRA).** Esta zona está comprendida por la Madre Vieja, área que deberá ser desocupada para la construcción del reservorio de aguas y espacio público propuesto como parte de las obras de mitigación de inundaciones y para la recuperación paisajística y ambiental de la zona de la madre vieja.

**ARTÍCULO 204.ZONA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (ZEC).** En estas zonas deben localizarse Equipamientos de tipo Colectivos públicos y privados, los cuales son necesarios para apoyar las actividades que se dan en las diferentes zonas del municipio, y podrán complementarse con comercio y servicios con restricciones.

**ARTÍCULO 205.ZONA DE ESPACIO PÚBLICO (ZEP).** Estas zonas corresponden a los elementos constitutivos naturales y artificiales del espacio público urbano del municipio.

**ARTÍCULO 206.ZONA DE SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (ZSP).** Estas zonas se delimitan y clasifican en el componente general como Áreas de Conservación y Protección Ambiental.

**ARTÍCULO 207.ACTUACIONES URBANISTICAS.** Serán desarrolladas mediante actuaciones de urbanización referidas a planteamientos urbanísticos completos, previa expedición de actos de licenciamiento urbanístico en la modalidad de urbanización, subdivisión y/o construcción, las que deberán acatar lo dispuesto en el presente acuerdo, las siguientes zonas:

**a. MANZANA CON CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO 6640001020029**





La manzana con código catastral número 6640001020029, localizada entre las carreras 8 y 9 entre calles 5 y 6, deberá ser desarrollada mediante una actuación de urbanización; en este caso no será obligatoria la integración inmobiliaria; sin embargo, los propietarios tendrán la libertad de desarrollar el proceso urbanístico mediante la integración inmobiliaria.

Las normas sobre usos, intensidades, índices de edificabilidad y normas generales a aplicar para esta manzana deben acatar lo dispuesto en las fichas normativas urbanas y demás establecidas en el presente acuerdo.

**b. PROHIBICIÓN DE LA SUBDIVISIÓN EN PREDIOS SOMETIDOS A ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN**

Los predios definidos para desarrollo mediante actuaciones de urbanización no podrán ser objeto de expedición de licencias de subdivisión sin que exista previamente el planteamiento urbanístico debidamente aprobado por la secretaría de planeación municipal.

Tampoco podrán expedirse licencias urbanísticas en la modalidad de subdivisión urbana los predios urbanos no urbanizables, para los cuales se establece la obligación de desarrollar procesos de urbanización mediante tratamientos de desarrollo sin plan parcial.

Se exceptúan de la prohibición establecida en el presente artículo aquellos casos en los que proceda la declaratoria de utilidad pública y como consecuencia se desarrollen procesos de expropiación o enajenación voluntaria y/o cuando se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública, de conformidad con el artículo 5° del decreto nacional 4065 de 2008.

**c. ÁREAS A CONSIDERAR EN EL CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

En urbanizaciones residenciales desarrolladas en predios con área superior a 2000 metros cuadrados, no se contabilizarán en el índice de construcción los parqueaderos cubiertos al servicio del proyecto, ubicados en edificaciones aisladas, siempre y cuando no den frente al espacio público, como vías, parques, plazas, zonas verdes públicas ni a quebradas, y conserven los retiros laterales, de fondo, a quebradas y demás retiros establecidos en la norma.

Tampoco se contabilizarán para el cálculo del índice de construcción:

- La circulación peatonal, escaleras y corredores.
- La portería y áreas destinadas a la recreación colectiva privada con sus respectivos servicios (cocinetas, servicios sanitarios, circulaciones, entre otros).
- Las proyecciones de marquesinas, voladizos o tapasoles y azoteas que no configuren áreas utilizables.





Serán contabilizadas dentro del índice de construcción:

- Las áreas construidas privadas, incluyendo mezanines.
- Las áreas técnicas tales como cuartos de máquinas, cuartos de basuras, cuartos útiles, estructura portante, muros internos y externos.
- Los balcones y terrazas que presenten cubiertas de cualquier material.

#### **d. ÁREAS A CONSIDERAR EN EL CÁLCULO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

Se contabilizará el 50% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales.

Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta, no contabilizarán para el efecto.

En urbanizaciones residenciales, desarrolladas en predios con área igual o mayor a 2.000 m<sup>2</sup>, no se contabilizarán en el índice de ocupación, los parqueaderos cubiertos al servicio del proyecto, siempre y cuando, no den frente al espacio público, como vías, parques, plazas, zonas verdes públicas ni a quebradas, y conserven los retiros laterales, de fondo, a quebradas y demás retiros establecidos en la norma.

#### **e. ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y DE OCUPACIÓN EN ÁREAS DE PLANES PARCIALES**

Los índices de construcción y de ocupación que se aplicarán en el municipio son los establecidos en el presente capítulo.

De conformidad con lo dispuesto en el decreto nacional 2181 de 2006, en los casos de polígonos de tratamiento objeto de plan parcial, área neta urbanizable es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

No se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública y contribuciones especiales establecidas a todo proceso de desarrollo urbanístico y constructivo como tampoco los retiros a las vías, laterales y fondo, a quebradas o suelos de protección y, en general, que hagan parte del predio a urbanizar o construir.

**ARTÍCULO 208. DEFINICIONES:** Para efectos de los presentes artículo de este capítulo se adoptan las siguientes definiciones:

**Área neta urbanizable:** de conformidad con el decreto nacional 075 de 2013, es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.



**Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

**Cargas locales de la urbanización.** Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**ARTÍCULO 209.USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SUELO URBANO.** Los usos y aprovechamiento del suelo urbano que se autorizan en el municipio para las diferentes zonas homogéneas son las establecidas en el anexo No.2. Fichas normativas.

**ARTÍCULO 210.REQUISITOS PARTICULARES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS DE ALTO IMPACTO.** Los usos de alto impacto, deberán presentar para la aprobación del proyecto urbanístico, la descripción con el detalle técnico de los criterios a implementar para el adecuado funcionamiento del uso en cuanto a la movilidad, estacionamientos, zona de cargue y descargue, entre otros.

Estos criterios serán como mínimo los siguientes:

1. Detallar tanto en los planos como en el soporte técnico, como se facilitará la articulación del proyecto con la movilidad peatonal, vehicular, ciclo rutas y demás sistemas de la zona de influencia del proyecto, y con el contexto municipal de acuerdo con lo regulado por este PBOT.
2. Presentar la propuesta para aprobación de la adecuación o ampliación de la red vial de la zona de influencia, acorde con lo propuesto desde este PBOT.
3. Especificar las condiciones de acceso y salida vehicular y peatonal, las bahías de parqueo de transporte público y/o privado. En ningún momento podrá interrumpir la continuidad de la red peatonal y de ciclorrutas, estas deberán estar al interior del predio.
4. Cumplir con toda la normatividad técnica y la construcción o supresión de infraestructura necesaria que permita la accesibilidad para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad según la normatividad aplicable.
5. Contemplar como mínimo soluciones a los siguientes aspectos: control de ruido e insonorización; ocupación del espacio público; zonas de parqueo al interior de los predios; eliminación de visualización desde el exterior hacia el interior de los establecimientos de comercio sexual, como aspecto de mejoramiento del paisaje urbano; prohibición del ingreso de menores a establecimientos de comercio sexual de expendio y consumo de licores.

**ARTÍCULO 211.CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN RELACIONADOS CON LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.** Los criterios de implantación relacionados



con la mitigación de impactos ambientales de cualquier proyecto a desarrollar en el Municipio sin excepción, tales como ruidos y vibraciones, residuos sólidos, olores y emisiones, deberán ser establecidos por la Secretaría de Planeación, dentro de los (12) meses siguientes contados a partir del día siguiente a la aprobación del presente acuerdo, en sujeción a la normatividad ambiental vigente.

**ARTÍCULO 212.PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN.** Son acciones complementarias a los procesos de planificación que se aplican a aquellos usos consolidados y que fueron permitidos antes de entrar en vigencia el decreto 061 de 2000 o que fueron permitidos por los diferentes instrumentos de planificación, también a aquellos usos o actividades, que generen algún tipo de impacto físico, ambiental o social y que no se encuentre prohibido.

Una vez el establecimiento cumpla con el programa de regularización, será considerado un uso del suelo conforme.

El objetivo de los programas de regularización es el de mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos originados por el desarrollo de estos usos, que por sus características requieren de un tratamiento especial tanto en el entorno como en la infraestructura donde se desarrollan, además de contribuir al mejoramiento urbanístico, mediante la ejecución de acciones necesarias para la continuidad de la actividad o uso.

El municipio dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición al acto administrativo que defina los criterios de implantación relacionados con la mitigación de impactos citados en el artículo precedente, deberá diagnosticar y definir cuales usos establecidos consolidados, presentan impactos urbanísticos y/o ambientales al interior del perímetro urbano y suelo suburbano, mediante acto administrativo en el que se establezca la obligatoriedad de presentar el programa de regularización; teniendo en cuenta la normatividad aplicable a cada actividad y o uso.

Luego de expedido el respectivo acto administrativo que determina la obligatoriedad de implementar el programa de regularización, para proceder a exigir y notificar a los establecimientos o actividades a través de la dependencia encargada del control urbanístico, la presentación del mencionado programa.

A la par con la determinación de los criterios de implantación referidos la Secretaría de Planeación deberá establecer el procedimiento para la formulación del programa de regularización de impactos

### **ARTÍCULO 213.AREAS QUE REQUIEREN PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN**

- Costado occidental de la avenida los samanes y costado sur occidental de la avenida de la caña, entre la calle 13 y la vía de acceso a los predios denominados El Finco.



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



- El programa de regularización debe incluir la cesión de las áreas para la construcción de las obras definidas en el proyecto de mitigación de riesgo “reservorio madre vieja”, y los retiros viales establecidos en el presente DTS.
- Las estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos sólidos cuyo uso sea permitido pero que genere impactos urbanísticos y ambientales
- Centros de cultos religiosos que genere impactos en la red vehicular y peatonal.
- Usos de comercio y servicios con venta y consumo de licor que generen impactos urbanísticos y ambientales (generación de ruido por encima de los decibeles permitidos)
- Sitios de lenocinio, trabajo sexual y juegos de azar
- Usos de comercio, industria y servicios con el uso de vehículos de transporte de carga que genere impactos urbanísticos o ambientales.
- Talleres de mecánica con espacios inadecuados y ocupación indebida de espacio público.

**PARAGRAFO 1:** No podrán expedirse licencias urbanísticas en ninguna de sus modalidades hasta cuando sea aprobado el respectivo programa de regularización.

**PARAGRAFO 2:** En todo caso el programa de regularización deberá contemplar los aspectos relacionados con la legalidad de la tenencia, posesión o dominio de los predios allí ubicados.

**PARAGRAFO 3:** El alcalde municipal definirá por medio de acto administrativo las zonas y usos susceptibles de implementación de programas de regularización, siempre que no contradigan o desconozcan lo establecido en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 214.PROGRAMA DE IMPLANTACIÓN.** Los programas de implantación son instrumentos para la aprobación y reglamentación de usos, que por su escala, ámbito de servicio o cobertura, o por su condición misma de peligrosidad o impacto urbanístico o ambiental, no se pueden localizar con la simple conformidad del uso.

El programa implantación tiene por objeto mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos y fomentar impactos positivos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar los usos obligados a formularlo

**PARAGRAFO:** Se autoriza al alcalde municipal para que mediante decreto expida la reglamentación para la formulación y aprobación de los programas de implantación.

**ARTÍCULO 215.ETAPAS DE LOS PROGRAMAS DE IMPLANTACION.** En todo caso éstos tendrán como mínimo las siguientes etapas: a) consulta preliminar, b) Formulación,



c) Aprobación. Corresponderá a la secretaría de planeación la responsabilidad de formular la reglamentación aquí planteada.

La reglamentación aquí autorizada debe cumplirse dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición del presente acuerdo.

#### **ARTÍCULO 216.USOS QUE DEBEN PRESENTAR PROGRAMA DE IMPLANTACIÓN.**

Se determina la obligación de formulación de planes de implantación para los siguientes casos:

1. Para el desarrollo de la actuación de urbanización definida en el PBOT para la manzana con código catastral 6640001020029 se exigirá a los responsables de la misma, la formulación de un programa de implantación que prevea y plantee soluciones a los conflictos urbanos que dicha actuación pueda generar.
2. Para el establecimiento de los siguientes usos en áreas superiores a 1.500m<sup>2</sup> tales como:
  - Comercio Pesado y Mayorista
  - Grandes y Medianas Superficies Comerciales
  - Comercio de Alto riesgo Colectivo
  - Establecimientos hoteleros o servicios de hospedaje y prestación de servicios al turista: hoteles, aparta – hoteles, apartamentos turísticos
  - Servicio de parqueo de vehículos pesados
  - Servicios de Mantenimiento de Maquinaria y Vehículos
  - Estaciones de Servicio Automotriz
  - Servicios de vehículo pesado
  - Servicios Religiosos
  - Servicios Funerarios
  - Industrial de Tipo Mediano

**PARAGRAFO 1:** No se requerirá programa de implantación para ninguno de los usos autorizados dentro las áreas sometidas a tratamientos urbanísticos que se desarrollen mediante plan parcial.

#### **ARTÍCULO 217.RESTRICCIONES PARA ACTIVIDADES DE MINERÍA EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.**

Se restringe la explotación de material de arrastre a menos de 200 metros de puentes que hagan parte del sistema vial y de transporte, así como a menos de 100 metros de la obra de protección contra inundaciones (jarillones). Lo anterior conforme a lo resuelto por la Resolución No. 211 del 25 de agosto de 2017 emitida por la Agencia Nacional de Minería que declara y delimita un área de reserva especial para la extracción de material de arrastre de los ríos Cauca y Risaralda o la disposición que la modifique, adicione o sustituya.

#### **ARTÍCULO 218.ACTIVIDADES CONTAMINANTES DEL AIRE Y GENERADORAS DE RUIDO.**

La planta de sacrificio de ganado, y la trilladora de café localizada en el Barrio las





América (calle 5 No. 5-53/75), por ser usos del suelo no conformes por el impacto que generan en la zona urbana, tienen un plazo de tres (3) años, contados a partir del día siguiente a la aprobación del acuerdo que adopta el PBOT, para trasladar su actividad a sitios en donde su uso sea permitido.

Durante los tres (3) años de plazo, las emisiones de dichos usos deberán ser monitoreadas y controladas bajo la figura de acuerdos de producción limpia.

Se prohíbe dentro del perímetro urbano la localización de industrias y de fuentes fijas de emisión, así como aquellas que expelan olores y generadoras de ruidos, a menos de un (1) kilómetros de la zona urbana y/o de las zonas de expansión. Este tipo de usos pueden localizarse en las áreas para uso industrial o agroindustrial en el suelo suburbano y en el corredor vial suburbano.

**ARTÍCULO 219. INFRAESTRUCTURAS PARA TELECOMUNICACIONES.** La instalación de infraestructuras para telecomunicaciones se regirá por las disposiciones del Ministerio de TIC, por la Ley 1341 de 2009 y por el Decreto Nacional 195 de 2005, en especial en lo referente a límites de exposición a campos electromagnéticos, y/o las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Las antenas de radiodifusión sólo se podrán localizar en suelo rural, en concordancia con la normatividad existente para tal fin.

**PARÁGRAFO:** El alcalde deberá definir los parámetros técnicos específicos para la instalación de antenas en el municipio y reglamentar en un plazo no mayor a un (1) año contado a partir del día siguiente a la aprobación del presente acuerdo, el procedimiento y requisitos para otorgar la autorización para la instalación de infraestructura de telecomunicaciones en predios privados y bienes fiscales.

**ARTÍCULO 220. CRITERIOS GENERALES PARA LA UBICACIÓN DE ANTENAS.** Como criterios generales para la ubicación de antenas se establecen los siguientes:

- Autorizaciones Generales de concesión y operación del Ministerio de las TIC o quien haga sus veces
- Áreas restringidas para su instalación: No se permite la ubicación de antenas en zonas verdes públicas, antejardines, retiros de quebradas, ni en estaciones de combustible. En las zonas de alto riesgo no mitigable su autorización estará sujeta a estudios previamente aprobados por la autoridad ambiental.
- En establecimientos educativos, de salud y en centros que alberguen personas de la tercera edad, se deberá cumplir con lo establecido en el decreto 195 de 2005 del Ministerio de Comunicaciones o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Efectos en la salud por la localización de antenas: Para la localización de las diferentes tipologías de antenas, se tendrá en cuenta los efectos que éstas pudieran generar en la salud de las personas, de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.





- Localización de las antenas de telecomunicaciones: Las empresas de telecomunicaciones que gestionen la instalación de antenas deberán incorporar el análisis de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de conformidad con la Ley 1523 de 2012, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 221. LOCALIZACIÓN DE ANTENAS EN AZOTEAS O PLACAS DE CUBIERTAS DE EDIFICIOS, EN SUELO RURAL.** Para la localización de antenas en azoteas o placas de cubiertas de edificios en suelo rural, se deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- **Altura de instalación:** Las alturas de ubicación de antenas, en sus diferentes estructuras componentes, deberán respetar las disposiciones establecidas por las autoridades de aeronavegación; así mismo, se debe aportar la aprobación del concepto técnico de alturas de construcción y/o instalación de torres para el servicio de comunicaciones y redes eléctricas, expedido por la Aeronáutica Civil de Colombia.
- **Seguridad de instalación y funcionamiento:** Para la ubicación de antenas y demás infraestructuras de telecomunicaciones, se debe verificar la capacidad estructural de las edificaciones y la capacidad portante de los terrenos, con el fin de no causar ningún tipo de daños a terceros durante su construcción y operación.
- **Concepto positivo de los propietarios.** En las edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los copropietarios la cual se deberá realizar de conformidad con el quórum señalado en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Se deberá garantizar la mitigación de los impactos que puedan afectar a los propietarios o vecinos, de acuerdo a la reglamentación expedida por el municipio.

**ARTÍCULO 222. SUBTERRANIZACIÓN DE REDES.** En las áreas de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano en las que se generen nuevos desarrollos, la instalación de redes eléctricas y de TIC deberá desarrollarse de forma subterranizada.

En aquellas otras áreas de desarrollo urbano ya consolidadas, la subterranización se implementará de forma progresiva en los procesos de redensificación y de modernización de infraestructura vial y de espacio público

En las zonas donde se hayan ejecutado proyectos de subterranización de redes no se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas.

## **CAPITULO VI ÁREAS DE CESIÓN**

**ARTÍCULO 223. DEFINICIÓN:** Las áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana, y suelo suburbano son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción



de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir al municipio para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

**ARTÍCULO 224.ÁREAS DE CESION EN PROYECTOS RESIDENCIALES.** La entrega de áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos será obligatoria para todos los proyectos residenciales que desarrollen más de diez (10) unidades habitacionales y para proyectos con otros usos siempre que desarrollen un área mayor a 1.000 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 225.GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN.** En los predios en los que se adelanten procesos de urbanización, se deberán proveer con destino a la conformación del espacio público en el Municipio de la Virginia, las siguientes áreas:

1. Las áreas para la malla vial principal y para las infraestructuras de servicios públicos, definidas en los planos de vías y en los planes y proyectos de las Empresas prestadoras de servicios públicos, en particular de la Empresa de Servicios Públicos de La Virginia.
2. La construcción de los sistemas anteriores los adelantará las empresas o entidades responsables de su ejecución.
3. Serán de cesión obligatoria y gratuita hasta el 10% del área bruta del predio afectado por la malla vial que define las vías incluidas en el plano de vías actuales y proyectadas del PBOT.

**ARTÍCULO 226.ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA:**

- a. Las áreas de cesión de la malla vial local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.
- b. Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 15% del área neta urbanizable, distribuidas en 10% del área neta urbanizable para parques (incluye espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas, según definiciones del sistema del espacio público) y el 5% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público, que deberán estar debidamente señaladas, amojonadas y deslindadas.
- c. Las áreas de cesión correspondiente a las fajas de retiros viales de la red vial primaria, de los pasos urbanos nacionales definidos en la ley 1228 de 2008, así como las fajas de retiros viales de otras vías municipales no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento.
- d. Los usos dotacionales de equipamientos sometidos a tratamiento de desarrollo deberán proveer el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio



público, con el fin de complementar andenes, crear plazas, plazoletas o alamedas que articulen dichos usos a la estructura urbana del Municipio.

- e. Deberán ejecutar y ceder las vías de la malla vial intermedia y local que se determinen en la normativa que les sea aplicable.

**ARTÍCULO 227. PAGO COMPENSATORIO DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS.** Se aceptará el traslado compensatorio de cesiones para espacio público y/o equipamientos bajo las siguientes condiciones: El traslado de la cesión destinada para parques a las zonas de manejo y preservación ambiental de un porcentaje de hasta del 50% del área de cesión destinada para parques, en la siguiente relación: Por cada metro de área de cesión a trasladar se cederán tres metros en la zona de manejo y preservación.

**PARAGRAFO:** Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal.

Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público.

## **ARTÍCULO 228. CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**

Las áreas de cesión para parques y equipamientos colectivos deben cumplir las siguientes condiciones y requisitos:

### **1. Respecto a la distribución espacial**

El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuye en un 50 % en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 500 m<sup>2</sup>. Se exceptúan los proyectos cuya cesión total sea inferior a 500 m<sup>2</sup>, caso en el que el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.

### **2. Respecto al acceso**

En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial, es decir que la vía se conecte con otras vías vehiculares o peatonales.



### **3. Respetto a su localización**

La localización de las cesiones públicas para espacio público y equipamientos colectivos debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Deberán localizarse cercanas a las viviendas del proyecto urbanístico.
- b. Dar continuidad de las cesiones de las urbanizaciones y proyectos colindantes.
- c. Aumentar la cercanía a zonas residenciales vecinas deficitarias.
- d. Las cesiones pueden ser recibidas en las zonas definidas como de Uso Público y de Uso Sostenible de la zonificación del Plan de Manejo del DMI Guásimo.
- e. En los retiros de cauces permanentes acotados conforme a lo establecido en los acuerdos CARDER 028 de 2011, 020 de 2013 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.
- f. En relictos boscosos siempre y cuando éstos puedan ser objeto de aprovechamiento forestal sostenible, y en las franjas protectoras de Humedales, siempre y cuando no vayan en contra de lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.
- g. Las cesiones en suelos de protección deben garantizar la conectividad y continuidad de los corredores ambientales, y respetar las disposiciones sobre usos del suelo y demás condiciones establecidas por la normatividad CARDER para los retiros de cauces permanentes y Humedales.
- h. No se podrán modificar las pendientes naturales de los suelos de protección, exceptuando el acondicionamiento que requieren las obras de dotación del espacio público.
- i. Las cesiones no se pueden localizar en predios inundables, en zonas identificadas como de amenaza alta, riesgo alto, ni en zonas con pendientes iguales o superiores al 70%. Entendidas las zonas inundables las definidas como cauce natural y llanura de inundación por los Acuerdos CARDER y las áreas identificadas como inundables por simulaciones hidráulicas.

### **4. Respetto a su configuración geométrica**

Los globos de cesión pública para parques y equipamientos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas o vías.
2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
  - a. Las cesiones con frente entre veinte (20) y cincuenta (50) metros deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.
  - b. Las cesiones con frente mayor de cincuenta (50) metros y menor de cien (100) metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima del cincuenta por ciento (50%) del frente.



- c. Las cesiones con frentes superiores a cien (100) metros, no podrán tener una profundidad inferior al cincuenta por ciento (50%) del frente.
- d. Se exceptúan de las anteriores condiciones de proporcionalidad:
  - Las cesiones públicas para parques localizadas dentro de las vías peatonales y las alamedas, las cuales se rigen por el diseño de estas vías, según disposiciones del Sistema de Movilidad y del Sistema de Espacio Público Construido y de las disposiciones establecidas en el PBOT.
  - Las zonas de cesión contiguas a los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal del municipio.
  - En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:
  - Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
  - Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
  - No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo

**ARTÍCULO 229.CESIONES GRATUITAS OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO.**

Son cesiones urbanísticas gratuitas para espacio público y que deben cederse a título gratuito al municipio, las áreas para el desarrollo de los siguientes elementos constitutivos de espacio público:

- Áreas para la construcción de vías públicas definidas dentro de las vías proyectadas en el PBOT.
- Áreas para Zonas verdes, plazas y plazoletas.
- Áreas definidas como de reserva para espacio público en el PBOT.
- Las rondas hídricas
- Las franjas de retiros viales definidas en el PBOT.

Las cesiones urbanísticas gratuitas para espacio público proceden en los siguientes casos:

1. Cuando se autorice el aumento de las densidades poblacionales en proyectos de vivienda ya consolidados y reglamentados, se deberá exigir nueva área de cesión proporcionalmente al aumento de las densidades, para este caso se tomará como base para su cobro en terreno o dinero, el porcentaje entregado en el proyecto inicial.
2. Cuando se desarrolle una unidad urbanística en suelo urbano no urbanizado o en proyectos de renovación urbana, las áreas de cesión obligatorias a entregar al municipio son las correspondientes para la construcción de equipamiento colectivo y espacio público correspondiente; las áreas para el sistema vial, así como las áreas de reserva para espacio público determinadas en el PBOT deben cederse total y gratuitamente al municipio, estas



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



áreas se distribuirán proporcionalmente ente los propietarios que intervengan en dicha actuación urbanística.

3. Cuando se desarrollen procesos de urbanización mediante tratamientos urbanísticos de todo tipo, deberá garantizarse el cumplimiento mínimo de las siguientes normas respecto a las cesiones obligatorias:
  - Se debe mantener la continuidad de los corredores peatonales que garanticen la conectividad de los sectores aledaños a las zonas de intervención.
  - No se debe interrumpir la continuidad de las vías vehiculares y ciclorutas.
  - No se debe interrumpir la continuidad de los corredores verdes.
  - Debe garantizarse la armonización, continuidad y articulación de las centralidades y red de espacios públicos con los sectores colindantes.
  - Se deben ceder a título gratuito las áreas para el desarrollo de las vías proyectadas en el PBOT.
4. Cuando se realicen proyectos de construcción de predios urbanos no urbanizados, se deberán hacer cesiones obligatorias gratuitas para las vías proyectadas, así como para el espacio público proyectado y/o las áreas de reserva para espacio público proyectadas.
5. Cuando se expidan licencias urbanísticas de subdivisión en suelo de expansión urbana, que no incluyan licencias de urbanización o de construcción, se deben hacer cesiones obligatorias gratuitas para espacio público en un área igual o superior al diez (10 %) por ciento del área de(los) predio(s) subdividido(s) y que hagan parte del área del suelo de expansión, y que correspondan al (los) predio(s) de menor extensión. El área de cesión para espacio público puede otorgarse al interior de los mismos predios sobre los cuales se hace la división o en cualquiera de las áreas definidas como de reserva para espacio público en el presente PBOT. Las cesiones de que trata el presente inciso podrán hacer parte de las áreas requeridas para el desarrollo del plan de vías proyectadas en el PBOT.
6. Las áreas de cesión de que trata el presente numeral son diferentes a las áreas de cesión obligatoria que deben incluirse en los proyectos de urbanización de las zonas de expansión y las cuales deben incluirse en los respectivos planes parciales y en las correspondientes licencias urbanísticas de urbanización y/o de construcción.
7. Cuando se expidan licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, en predios urbanos pertenecientes a zonas urbanizadas, en las cuales se requiera ampliación de vías y/o la generación de espacio público, se entregará la cesión gratuita obligatoria de las áreas determinadas por dichos motivos. Dichas cesiones obligatorias se legalizarán a favor del municipio en la resolución o acto administrativo de la licencia respectiva.

**PARAGRAFO:** Las cesiones obligatorias gratuitas de que trata el presente artículo incluirán en los respectivos actos administrativos de expedición de las licencias urbanísticas y estarán a cargo del titular o titulares de las respectivas licencias urbanísticas





y/o de los propietarios de los predios de mayor extensión de los cuales se desprenden las áreas subdivididas y objeto de la subdivisión respectiva.

**ARTÍCULO 230.OTRAS CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS.** Constituyen cesiones urbanísticas gratuitas las áreas que deben cederse a título gratuito al municipio para el desarrollo e incorporación urbanística del territorio, además de las definidas en el artículo anterior las siguientes.

1. Áreas para el desarrollo de equipamientos colectivos a nivel zonal o barrial al interior de los respectivos planes parciales, con excepción de las áreas de reserva para equipamiento colectivo a nivel de subcentro o municipal, definidas en el PBOT.
2. Las áreas correspondientes a las vías proyectadas incluidas en el PBOT y que estén incluidas en el área de la correspondiente licencia urbanística.
3. Las áreas de reserva para espacio público incluidas en el área de la correspondiente licencia urbanística.
4. Áreas para el desarrollo del plan vial definidas en los correspondientes planes parciales o en las unidades urbanísticas, según corresponda para el desarrollo de procesos de urbanización.
5. Las áreas para parques, plazas, zonas verdes, senderos, rampas, andenes, incluidos en los correspondientes planes parciales o en las unidades urbanísticas según corresponda, para el desarrollo de procesos de urbanización.
6. Las áreas pertenecientes a las rondas hídricas, cuando estas no hagan parte de conjuntos cerrados o predios privados, según el planteamiento urbanístico correspondiente.
7. Las franjas de retiros viales y aquellas definidas en la ley 1228 de 2008.

**ARTÍCULO 231.MOMENTOS DE APLICACIÓN DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS.**

Las áreas de cesión de un predio se otorgan a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como subdivisión, urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión.

Los nuevos propietarios de predios subdivididos que se desprendan del terreno de mayor extensión, no tendrán que ceder área alguna al municipio, al momento de realizar alguna acción urbanística, siempre y cuando demuestren que esta ya fue otorgada al municipio por escritura pública en el momento de la subdivisión del terreno de mayor extensión y que no se está aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.

**PARAGRAFO:** En todos los casos de licencias urbanísticas en la modalidad de urbanización deben entregarse a título gratuito al municipio, las áreas correspondientes a las cesiones obligatorias a que se refiere el artículo anterior.

**ARTÍCULO 232.CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Para efectos del cálculo, el área de cesión se determinará como el resultado de restar del área bruta del predio el área requerida para vías del plan vial correspondiente al plan parcial o actuación urbanística,



incluidas las vías proyectadas, multiplicada esta diferencia por el porcentaje del quince por ciento (15%).

Área de cesión = (área bruta – menos área de las vías plan vial – suelos de protección) x 15%.

**ARTÍCULO 233. LOCALIZACIÓN, CONFIGURACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO.** Las áreas de cesión para espacio público deben cumplir con las siguientes normas respecto a su localización y configuración:

1. Todas las áreas de cesión deberán estar contiguas a una vía pública, existente o proyectada, dentro del área del plan parcial o de la actuación urbanística.
2. El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre y cuando su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para la ciudad previo visto bueno de la secretaría de planeación municipal y previo concepto favorable del Consejo Territorial de Planeación.
3. El municipio deberá exigir por intermedio de las secretarías de planeación y de gobierno, y/o la dependencia responsable del control físico, la verificación de las áreas de cesión en el momento de otorgar las licencias de construcción.
4. Cuando se adelanten procesos de urbanización o construcción frente a una vía del plan vial localizada en zona colindantes con otros predios por fuera del respectivo plan parcial o unidad de actuación, corresponde a los responsables del plan parcial o unidad de actuación urbanística, la cesión y construcción del cincuenta por ciento (50%) de la calzada de la vía colindante.

**ARTÍCULO 234. ÁREAS DE CESIÓN PARA OTROS USOS.** Los proyectos que desarrollen usos de comercio, servicios, industria y equipamientos, con un área neta urbanizable mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, deberá ceder áreas para espacio público a razón del 8% del área neta urbanizable.

En general, el área de cesión deberá entregarse en sitio sobre sus fachadas, generando en lo posible sobre el acceso desde la vía pública un espacio de transición y retiro entre el espacio público y privado, o facilitando el acceso a través de plazoletas y áreas de maniobra vehicular. Cuando la entrega en sitio no resulte conveniente o no sea posible, el área de cesión podrá ser compensada conforme a las disposiciones legales vigentes en la materia.

**ARTÍCULO 235. ÁREAS DE CESIÓN RESPECTO A LAS ÁREAS DE RESERVA PARA ESPACIO PÚBLICO.** Constituyen áreas de cesión obligatoria a título gratuito a favor del municipio todas las áreas definidas como áreas de reserva para espacio público en el literal anterior.



Las áreas de cesión de que trata el presente literal serán entregadas al municipio a título gratuito con transferencia de dominio cuando ocurran algunos de los siguientes hechos:

1. Cuando se otorgue licencia de subdivisión en suelo de expansión urbana.
2. Cuando se otorgue licencia de urbanismo y/o construcción en suelos de expansión urbana.
3. Cuando se otorgue licencia de subdivisión en terrenos urbanos urbanizables no urbanizados.
4. Cuando se otorgue licencia de urbanismo y/o construcción en terrenos urbanos urbanizables no urbanizados.
5. A título de compensación por los beneficios recibidos por los propietarios de los predios en los cuales se adelanta la construcción de redes de servicios públicos domiciliarios de parte del municipio y/o de sus entidades descentralizadas o de entidades públicas siempre que medie la autorización de estas para la aplicación de la compensación referida.

**PARAGRAFO:** El área neta a la que se refiere el presente artículo es aquella resultante de restar del área bruta de cobertura directa del respectivo tratamiento, el área de las vías públicas y las áreas de cesión obligatoria de reserva para la infraestructura vial y las áreas de cesión obligatoria definidas como áreas de reserva para espacio público en el presente DTS.

## **CAPITULO VII DESARROLLO DE LA VIVIENDA URBANA**

**ARTÍCULO 236.VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El objetivo principal es garantizar en el corto, mediano y largo plazo, la disponibilidad real y efectiva de suelo apto para el desarrollo de proyectos de VIS / VIP, regulados adecuadamente, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 4259 del 02 de noviembre de 2007, en la Ley 1537 de 2012, en el Decreto Nacional 075 de 2013 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**ARTÍCULO 237.OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIA EN EL MUNICIPIO.** El ordenamiento territorial del municipio define en su componente de mediano plazo la realización de acciones y proyectos enmarcados en un programa de vivienda de interés social con los siguientes objetivos:

1. Atender la demanda cuantitativa y cualitativa de vivienda de las familias más pobres del Municipio la Virginia,
2. Promover el desarrollo de la oferta de suelo urbanizable, mediante el desarrollo de vivienda nueva en las zonas de expansión norte y sur - oriental,
3. Desarrollar programas de mejoramiento integral de los barrios en la zona de influencia de la “Madre Vieja”
4. Dar continuidad al desarrollo de programas de reubicación de viviendas localizadas en las zonas de alto riesgo no mitigable y las requeridas para el desarrollo de las obras de mitigación de riesgo y los proyectos definidos en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.



5. Promover el desarrollo de viviendas en altura, mediante la aplicación de estímulos tributarios y el desarrollo de zonas de renovación urbana.
6. Velar por la calidad de la vivienda como una condición aportante para la seguridad humana.

**ARTÍCULO 238.LOCALIZACIÓN Y CATEGORÍAS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIP Y VIS).** Serán parte de la política de vivienda y por lo tanto de la aplicación de incentivos y normas particulares, las soluciones de vivienda y/o lotes con servicios que se enmarquen dentro de las siguientes categorías:

- Soluciones de vivienda nuevas en los suelos de expansión de la zona sur – oriental y en el área urbana no urbanizada de la zona de expansión norte.
- El desarrollo de vivienda nueva en el área perteneciente a la zona de expansión sur – oriental, incorporada al suelo urbana por medio del acuerdo número 017 de 2013 emanado del Concejo municipal.
- En los planes parciales y en los diferentes tratamientos urbanísticos, así como para el desarrollo de programas de vivienda en suelo urbano.

**PARAGRAFO:** El Municipio adoptará el valor tope para vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria que para cada periodo de gobierno adopte el gobierno nacional.

**ARTÍCULO 239.MEJORAMIENTO INTEGRAL DE SECTORES URBANOS.** El mejoramiento integral de sectores urbanos tiene como objetivo general orientar acciones de complementación, reordenamiento y adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda que conforman los asentamientos que presentan condiciones de subnormalidad o bajo grado de desarrollo, para corregir las deficiencias sociales, físicas, ambientales y legales generadas por su origen y procesos de desarrollo, sin el cumplimiento pleno de la normatividad urbana que conlleven a que sus habitantes accedan a la calidad de vida urbana definida para el conjunto de la ciudad.

**ARTÍCULO 240.RESTRICCIONES PARA LA APLICACIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA.** No podrán ser objeto de intervenciones con programas o proyectos de mejoramiento las viviendas localizadas en las siguientes áreas:

1. En las rondas hídricas.
2. En las fajas de retiros viales definidos en el PBOT y en la ley 1228 de 2008.
3. En las zonas de riesgo no mitigable.
4. En las áreas de reserva para el desarrollo de obras públicas.
5. En las áreas definidas como zonas de reubicación en el PBOT.

**ARTÍCULO 241.INSTRUMENTOS NORMATIVOS APLICABLES A PROCESOS DE**



**MEJORAMIENTO INTEGRAL.** Las zonas urbanas en las cuales se aplicará el Mejoramiento Integral se registrarán por lo descrito en la normativa urbanística general, los usos y normativa urbana particular para cada sector normativo e incluido en las respectivas fichas normativas urbanas.

**ARTÍCULO 242.PROGRAMAS Y PROYECTOS DE REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS DE VIVIENDA.** El municipio reubicará viviendas en los siguientes casos cuya caracterización y determinación se encuentra definida en el Documento Técnico de soporte:

1. Por encontrarse ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable de acuerdo con lo definido en el componente de Gestión del Riesgo de Desastre
2. Por ubicación en rondas hídricas
3. Por ubicación en fajas de retiro vial.
4. Por ubicación en espacio público y/o en propiedades fiscales del estado.
5. Por ubicación en áreas de reserva para la construcción de obras de infraestructura.

## **TITULO IV DEL COMPONENTE RURAL**

### **CAPITULO I**

#### **POLITICAS Y ACCIONES DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA EL SUELO RURAL**

#### **ARTÍCULO 243.POLÍTICAS Y ACCIONES RESPECTO A LA AREAS DE RIESGO.**

##### **A CORTO PLAZO:**

1. Desarrollar proyectos de reforestación de los retiros de cauces permanentes de los ríos Cauca y Risaralda, en acuerdos con los propietarios y la CARDER.
2. Controlar la ocupación con construcciones de las áreas sometidas a amenaza de inundaciones de los ríos Cauca y Risaralda.
3. Ejercer el control sobre la intervención inadecuada y anti técnica de los cauces de las quebradas en suelos planos, dando traslado a la autoridad ambiental para que ejerza las acciones de su competencia.
4. Llevar a cabo a través de la oficina de gestión del riesgo del Municipio la evaluación y valoración de los riesgos y amenazas derivadas de la modificación de cauces de las quebradas en suelos planos del territorio, sometiendo a posterior revisión de la autoridad ambiental
5. Controlar la minería ilegal en los cauces de los ríos Cauca y Risaralda.

##### **A MEDIANO PLAZO:**

1. Avanzar en la ejecución de obras de mitigación de amenazas por inundación del río Risaralda, en el suelo rural al norte del suelo urbano.
2. Ejecutar obras de estabilización sobre la vía hacia las veredas El Aguacate y La Palma.



---

## **ARTÍCULO 244.POLITICAS Y ACCIONES RESPECTO A LAS AREAS ESTRATEGICAS DE RESERVA.**

### **A CORTO PLAZO:**

1. Participar en la actualización del plan de manejo del DMI guásimo y en su implementación.
2. Gestionar un proceso conducente a conservar la posesión y dominio a título del municipio del predio la roncadora.
3. Implementar conjuntamente con la autoridad ambiental medidas de protección de la vegetación secundaria como proceso de regeneración natural en los predios rurales sometidos a procesos de extinción de dominio de parte del gobierno nacional.
4. Implementar en acción conjunta con los propietarios la reforestación de los retiros de cauces permanentes de las quebradas: la pizarra, mina rica y guásimo.
5. Desarrollar procesos de restablecimiento de los retiros de cauces permanentes artificiales de las quebradas mina rica y la pizarra en suelo rural, aledaño a las zonas de expansión.
6. Participar conjuntamente con la CARDER en el acotamiento de los retiros de cauces del municipio.
7. Concertar con los propietarios la erradicación de cultivos limpios en los cerros de maría para garantizar su conservación paisajística y cultural.
8. Proteger, recuperar y restaurar el bosque secundario desarrollado en la hacienda Miralindo
9. Incrementar el uso de la guadua como especie para la reforestación de áreas protectoras.

### **A MEDIANO PLAZO:**

1. establecer planes de manejo y/o acuerdos de manejo para los humedales reconocidos en el presente plan, en procesos concertados con los propietarios de los suelos y la autoridad ambiental.

## **ARTÍCULO 245.POLÍTICAS Y ACCIONES RESPECTO A ACTIVIDADES DE TIPO TURÍSTICO:**

### **A CORTO PLAZO**

1. Desarrollar un proceso de construcción de la imagen del municipio como opción turística a nivel regional mediante un portafolio de oferta paisajística, con la participación del sector privado, que incluya alternativas para deportes náuticos, recorridos por senderos ecológicos, zonas especiales de camping y áreas naturales recreativas,
2. Continuar el establecimiento de sistema de senderos en el DMI Guásimo.
3. Promover acciones de integración de actores alrededor de las iniciativas y ofertas para atraer flujos de visitantes a la zona rural del municipio.
4. Promover la conformación de organizaciones comunitarias rurales para el aprovechamiento sostenible de la oferta ambiental de la zona rural.

### **A MEDIANO**





1. Desarrollar la conectividad de las vías rurales para asegurar el diseño de circuitos turísticos paisajísticos y recreativos.
2. Diseñar y promover circuitos para ciclo montañismo en la zona rural montañosa del municipio.
3. Promover conjuntamente con el sector privado proyectos de recreación y turismo en el municipio.

## **ARTÍCULO 246.POLÍTICAS Y ACCIONES RESPECTO A LA APTITUD DE LA TIERRA.**

### **A CORTO PLAZO**

1. Desincentivar las actividades agropecuarias en suelos no aptos por su topografía.
2. Implementar procesos de producción limpia en las actividades agropecuarias.
3. Promover desarrollo de actividades que contribuyan a la adaptación de los proyectos productivos a las condiciones climáticas proyectadas.

### **A MEDIANO PLAZO**

1. Brindar condiciones que promuevan y faciliten el desarrollo de múltiples proyectos productivos y/o unidades productivas en los suelos planos del municipio.
2. Promover el desarrollo de proyectos productivos rurales con base tecnológica.
3. Implementar proyectos productivos de acuerdo a aptitud del suelo, con la aplicación de tecnologías apropiadas.
4. Fomentar el cultivo de alimentos de autoconsumo para la seguridad alimentaria en la zona rural.

## **ARTÍCULO 247.POLITICAS Y ACCIONES RESPECTO A LA DIVERSIFICACION PRODUCTIVA EN EL SUELO RURAL**

### **A CORTO PLAZO:**

1. Promover sistemas agroforestales actividades agropecuarias intensivas en mano de obra y con alta productividad: agricultura protegida, ganadería intensiva, estabulación y semi estabulación.
2. Promover el aprovechamiento del suelo con actividades diversas asociadas a la vocación.
3. Realizar campaña de promoción del territorio para el asentamiento de proyectos de agroindustria.
4. Procurar que los procesos de extinción de dominio, privilegien la entrega de tierras al municipio, para el desarrollo de modelos asociativos de desarrollo rural.

## **ARTÍCULO 248.POLITICAS Y ACCIONES RESPECTO AL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA.**

### **A CORTO PLAZO:**

1. Formular un proyecto de mejoramiento urbanístico e integral del centro poblado La Palma.
2. Desarrollar proyectos de mejoramiento de vivienda.
3. Controlar las construcciones en las fajas de retiro vial en el suelo rural.



4. Controlar el desarrollo de asentamientos humanos en suelo rural.
5. Garantizar la calidad de los servicios de saneamiento básico: mejoramiento de la calidad del agua, tratamiento de aguas residuales y programas de manejo integral de residuos sólidos.
6. Asegurar la prestación del servicio de acueducto mediante organizaciones prestadoras debidamente reconocidas.
7. Controlar la construcción de viviendas e infraestructura privada en áreas no permitidas
8. Procurar la aplicación de las normas sobre licencias urbanísticas en todas las modalidades, con énfasis en la de subdivisión y construcción en suelo rural.

**A MEDIANO PLAZO:**

1. Desarrollar proyectos de mejoramiento del entorno del centro poblado La Palma: infraestructura física, servicios públicos y equipamientos.
2. Recuperar la vida administrativa y la organización comunitaria de la vereda Mina rica tomando como centro o polo de desarrollo la zona nor – occidental del territorio rural.

**ARTÍCULO 249.POLITICAS Y ACCIONES RESPECTO AL FORTALECIMIENTO DEL SENTIDO DE PERTENENCIA**

**A CORTO PLAZO:**

1. Capacitar y empoderar a la comunidad rural sobre la importancia y los contenidos del PBOT y sobre su papel y responsabilidades que como ciudadanos le corresponde asumir y cumplir.
2. Implementar programas educativos orientados a la conservación de los recursos naturales y su adecuado aprovechamiento.
3. Integrar a los habitantes de la zona rural en los procesos de participación ciudadana para promover su propio desarrollarlo.
4. Fortalecimiento del Consejo Municipal de Desarrollo Rural (CMDR).

**A MEDIANO PLAZO:**

1. Apoyar las iniciativas y proyectos comunitarios para el desarrollo de ofertas de servicios y atención a los visitantes y turistas.
2. Facilitar el acceso de los habitantes del área rural a procesos de capacitación y formación para el trabajo y el desarrollo humano, con énfasis en temáticas inherentes a la ruralidad del municipio.

**ARTÍCULO 250.POLÍTICAS Y ACCIONES PARA EL DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA DE VÍAS Y TRANSPORTE EN SUELO RURAL.**

1. Inclusión de contenidos de infraestructura vial rural en la formulación del plan vial municipal.



2. Determinar las áreas de reserva para la construcción de las intersecciones viales y para las vías proyectadas en el PBOT que se localizan en suelo rural.
3. Aplicar las normas sobre fajas de retiro vial en el territorio rural de conformidad con las dimensiones mínimas establecidas en la ley 1228 de 2008.
4. Desarrollar nuevas vías de acceso a la zona rural desde la troncal de occidente.
5. Desarrollar intervenciones continuadas para garantizar adecuadas condiciones de las vías rurales.

**A CORTO PLAZO:**

1. Mejorar las condiciones de las vías rurales, mediante acciones de mantenimiento, construcción de placas huellas, drenajes y adecuada señalización.
2. Desarrollar los diseños de la vía marginal paisajística del río Cauca hasta su conexión con la vía desde el centro poblado La Palma.

**A MEDIANO PLAZO:**

1. Avanzar en el mejoramiento de la vía hacia las veredas El Aguacate y La Palma, mediante la construcción de pavimentos y/o placa huellas y cunetas revestidas.
2. Recuperar la vía de acceso a la zona rural por la hacienda Miralindo, prolongando su extensión hacia el DMI Guásimo y garantizando el acceso libre de los ciudadanos.
3. Promover el mejoramiento (pavimentación) del tramo inicial de la vía hacia El Aguacate y La Palma, mediante el instrumento de cofinanciación con los propietarios de los predios beneficiarios directos y/o mediante la aplicación de contribución por el sistema de valorización por beneficio localizado.
4. Gestionar la construcción de la continuación de la vía marginal paisajística del río Cauca.

**ARTÍCULO 251. POLITICAS Y ACCIONES RESPECTO A LA DOTACION DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS**

**A CORTO PLAZO:**

1. Recuperar para el servicio comunitario la infraestructura pública de las veredas El Aguacate y La Palma.
2. Conservar y adecuar la infraestructura para la acción comunal existente.
3. Adecuar los espacios deportivos y recreativos.
4. Construir nuevos escenarios deportivos para la comunidad rural.
5. Adecuar la infraestructura educativa actual para su uso en programas de capacitación y formación a la comunidad.

**A MEDIANO PLAZO:**

1. Promover la ejecución y puesta en marcha de una granja y/o centro de investigaciones de carácter ambiental y eco turístico en el DMI Guásimo.
2. Remodelar y/o construir nueva sede para la educación en la vereda La Palma.
3. Desarrollar equipamientos colectivos en el polo de desarrollo de la vereda Mina Rica localizado al nor – occidente del suelo rural, sobre la troncal de occidente.



## **ARTÍCULO 252.POLITICAS Y ACCIONES RESPECTO AL PATRIMONIO HISTORICO MUNICIPAL**

### **A CORTO PLAZO:**

1. Realizar investigación- acción sobre el patrimonio histórico y cultural de la zona rural del municipio.
2. Realizar programas de extensión de la Casa de Cultura que integren a los habitantes del área rural.

### **A MEDIANO PLAZO:**

1. Promover la organización de la comunidad rural para la defensa y conservación de la zona rural como patrimonio socio-cultural, ambiental y territorial del municipio.
2. Concertar con los propietarios de las haciendas tradicionales localizadas a orillas del río Cauca su integración con el corredor paisajístico mediante la recuperación de los retiros del cauce.

**ARTÍCULO 253.DIRECTRICES GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL.** Las siguientes disposiciones constituyen normas de superior jerarquía para la determinación de usos y normas en la planificación del suelo rural del Municipio de La Virginia, los cuales deberán ser consultadas de manera permanente, así como sus modificaciones, actualizaciones o sustituciones y se encuentran desarrolladas en el Documento Técnico de soporte.

- Decreto 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2008
- Lineamientos Departamentales de Ordenamiento Territorial, tales como la región administrativa de planificación -RAP Eje Cafetero
- Ley 1454 de 2011 “Ley orgánica de ordenamiento territorial”
- Determinantes ambientales CARDER “Acuerdo 1723 de 2017”
- Planes de ordenación y Manejo de cuencas del Cauca y Risaralda – POMCAS-
- Unidad de Planificación Rural Agropecuaria – UPRA. Creada por medio del Decreto 4145 de 2011

## **CAPITULO II CATEGORIAS DEL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 254.DEFINICION DE SUELO RURAL.** Los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, el suelo rural del municipio de La Virginia comprende áreas actualmente ocupadas por cultivos de caña de azúcar y pastos en suelos de clase agrológica III y las demás áreas pertenecientes a las veredas Mina Rica, El Aguacate y La Palma.



## ARTÍCULO 255.CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Áreas Protegidas del SINAP
2. Suelos de Protección (del recurso hídrico, de la Biodiversidad, del Paisaje, AFP y Áreas expuestas a riesgo no mitigable y amenaza alta)

Dentro de esta categoría se incluyen las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal que contribuyen a la sostenibilidad de los recursos suelos, agua y biodiversidad. En el Municipio de La Virginia se identifican las siguientes:

| CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL |   |  |                   |  |
|--|---|--|-------------------|--|
| Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas   | Áreas Naturales Protegidas del SINAP                            | Estratos del Manejo Integrado  |                   | El Guásimo   |
| Suelos de Protección                             | Para la Protección del curso Hídrico                            | Cercanías de las cuencas hidrográficas   |                   | Cuenca del Río Totuí   |
|  |   | Medios adquiridos para la protección del curso Hídrico   |                   | Medios adquiridos en la cuenca del Totuí y cuya administración está a cargo de la ESP  |
|  |   | Cercanías de los Cauces permanentes  |                   | Los Cauca y Risaralda, tramo rural quebrada el Japón, quebrada Mina Rica y sus canalizaciones oficiales, quebrada la Pizarra y sus canalizaciones oficiales, canal artificial de aguas de la Zona Norte, puente artificial de la quebrada “el matadero”, quebrada el matadero y su canalización artificial, quebradas el Cairo y los Tarros a lo largo de su recorrido en suelo rural. |
|  | Para la Protección de la biodiversidad                          | In Situ  | Medales y lagunas | Medales inventariados y caracterizados por la RDER   |
|  |   |  | Elitos de bosque  | Bosque abierto, bosque de galería ripario, bosque denso alto de tierra firme, bosque ripario de guadua   |
|  | Para la Protección del paisaje                                  | Geográficos  |                   | Terros de María  |
|  | Áreas Expuestas a riesgos no Mitigables y amenaza alta          | Áreas de riesgo y amenaza por Inundaciones, Áreas de riesgo y amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa, Áreas de riesgo y amenaza por Avenidas Torrenciales, Áreas en condición de amenaza alta por inundación (POMCA), descripción y clasificación de cada una de las anteriores categorías define en el capítulo de Gestión del Riesgo. |                   |  |
|  | Áreas Forestales protectoras no asociadas a Corrientes Hídricas | Áreas forestales protectoras de suelos con pendiente superior al 50%, Áreas agroclimáticas tipo VIII determinadas en los estudios del IGAC   |                   |  |



**PARAGRAFO 1:** Se tendrán como determinante ambiental para el desarrollo del ordenamiento del suelo rural de las zonas de influencia de las áreas protegidas, los criterios que determine la autoridad ambiental que precisen la función amortiguadora de dichas zonas.

**PARAGRAFO 2:** Los usos que se implanten dentro de la franja de trescientos metros (300m) contados a partir del límite de DMI y el suelo rural, deberán ser compatibles o complementarios de tal forma que no se oponga al uso principal definido en las fichas normativas del DMI Guásimo y concuerde con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Los usos permitidos en esta franja se definen en la Ficha Normativa 2 del suelo rural.

### **ARTÍCULO 256.CATEGORÍA DE USO MÚLTIPLE (Suelos de Producción Sostenible)**

1. Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales
  - a. Áreas Agrícolas (Clase III)
  - b. Áreas Agroforestales

Dentro de esta categoría se incluyen las áreas reservadas para la producción sostenible, la explotación de recursos naturales, la prestación de los servicios públicos, y se posibilita el desarrollo restringido de actividades económicas, equipamientos y núcleos de población rural.

### **ARTÍCULO 257.ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.**

#### **1. Áreas Agrícolas**

Dentro de esta categoría se incluirán los suelos pertenecientes a las clases I, II y III. Estas áreas están destinadas a la producción de especies agrícolas incluyendo cultivos transitorios, anuales, semipermanentes y permanentes, acorde con las potencialidades y limitantes de los suelos.

#### **2. Áreas Agroforestales**

Son las áreas destinadas al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales junto con cultivos densos. El uso agrícola, pecuario y forestal resulta sostenible, al estar identificadas, bajo el criterio de no sobrepasar la oferta de los recursos, dando orientaciones técnicas para la reglamentación y manejo responsable y sostenible de los recursos suelo, agua y biodiversidad que definen y condicionan el desarrollo de estas actividades. Pertenecen a las clases agrológicas IV, V, VI y VII.

#### **3. Áreas de Minería**





Corresponde a las áreas con vocación para la localización de actividades de extracción de materias primas o derivados de los recursos naturales mineros y/o energéticos, para la identificación de estas áreas se deben tener en cuenta las determinaciones de la Ley 685 de 2001 (Código de Minas) y los lineamientos del Ministerio de Vivienda y Ministerio de Minas y Energía para la identificación y delimitación de las zonas excluidas y restringidas para el desarrollo de la actividad minera desde el punto de vista minero y ambiental.

Se reconoce la actividad de la cantera “Travesías” localizada en la vereda El Aguacate,

**ARTÍCULO 258.ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:**

Corresponde a las áreas para la localización de infraestructura para la provisión de servicios públicos referidas a la infraestructura para almacenamiento de agua potable y a la disposición de residuos sólidos:

**ARTÍCULO 259.ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL.** Dentro de esta categoría se incluyen los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección y reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, se incluye la delimitación de las siguientes áreas:

1. Suelo Suburbano
  - a. Suelo Suburbano para servicios logísticos y de agroindustria – PLEC
  - b. Corredor Vial Suburbano
2. Centro Poblado Rural La Palma
3. Áreas Previstas para Equipamientos de Salud, Educación, Bienestar Social, Cultural y Deporte

**ARTÍCULO 260.CONSTITUCIÓN DEL SUELO SUBURBANO.** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

El suelo suburbano para el Municipio de La Virginia, conforme a la clasificación del suelo definido en el presente PBOT está compuesto por el Corredor Vial Suburbano y el Suelo Suburbano y se encuentra definido en el Mapa No. 4. Clasificación del Territorio.

**ARTÍCULO 261.USOS PERMITIDOS EN EL SUELO SUBURBANO.** Se podrán localizar en este tipo de suelo los usos comerciales, servicios (incluido el servicio de logística), industria (de mediano y bajo impacto) e infraestructura de servicios públicos, transporte e institucional, asociados al desarrollo del corredor vial suburbano y a la Plataforma Logística del Eje Cafetero.

**ARTÍCULO 262.CORREDOR VIAL SUBURBANO.** Se entiende como corredor vial



suburbano para el Municipio de La Virginia, aquella porción perteneciente al suelo suburbano en áreas paralelas a la Troncal de occidente en una franja no superior a 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008; comprende un área de 249 Ha.

**ARTÍCULO 263. UNIDAD DE ACTUACIÓN.** La extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que conforman el corredor vial suburbano será de dos (2) hectáreas, en la cual se podrán desarrollar los usos permitidos definidos en la respectiva ficha normativa. Dicha intervención se permite mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación para el Municipio de La Virginia podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

Conforme a lo definido por el artículo 2 del Decreto 4066 de 2008, se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 264. USOS PERMITIDOS EN EL CORREDOR VIAL SUBURBANO.** Los usos permitidos al interior del corredor vial suburbano se regirán en la respectiva ficha normativa y lo consignado para los usos y actividades permitidas en suelo rural del presente Plan. El desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a 5.000 m<sup>2</sup>, sólo se permitirá en la margen oriental del corredor vial suburbano, desde su límite sur hasta la vía de acceso rural y en la margen occidental del Corredor Vial Suburbano, entre el límite norte del perímetro urbano y la vía salida a Medellín, delimitado en el Mapa No. 35

**PARAGRAFO:** Los usos comerciales y de servicios con un área construida superior a 5.000m<sup>2</sup> que se implanten en límites con sectores residenciales preexistentes, deberán respetar un retiro mínimo de 10 metros.

**ARTÍCULO 265. SUELO SUBURBANO PARA IMPLANTACIÓN DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL EJE CAFETERO (PLEC).** Esta área deberá ser destinada al desarrollo de usos principales y complementarios para la prestación de servicios logísticos y comerciales acordes con el modelo de ocupación y la visión territorial del Municipio de La Virginia.



**ARTÍCULO 266. ORIENTACIONES GENERALES PARA IMPLANTACIÓN DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL EJE CAFETERO (PLEC).** La PLEC se reconoce como un proyecto estratégico para el Municipio de la Virginia, por lo que son directrices de ordenamiento territorial para su adecuada implantación y desarrollo las siguientes:

## **1. ORIENTACIONES GENERALES SUBSISTEMA AMBIENTAL**

- Determinar las condiciones de disponibilidad de agua para el abastecimiento que requieren los diversos usos asociados a la implementación y operación de la Plataforma Logística del Eje Cafetero -PLEC, y sus implicaciones sobre el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, así como el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos en relación con el tratamiento de los vertimientos generados. (El índice de uso del agua en la zona está calificado en nivel Muy Alto).
- Generar procesos e iniciativas para la protección, conservación y reforestación de los retiros de los cauces permanentes de las quebradas Mina Rica y El Japón en el área de su jurisdicción.
- Evaluar los impactos ambientales de la implementación y operación de la PLEC sobre la Estructura Ecológica Principal y Complementaria del municipio.
- Implementa medidas de adaptación al cambio climático orientadas a alternativas de alta eficiencia energética, captación y reutilización de aguas grises y aprovechamiento de aguas lluvias.
- Incorporar los aspectos paisajísticos de la zona donde se implementará la PLEC y su área de influencia, considerando la cercanía a las zonas del Paisaje Cultural Cafetero.
- Incorporar el escenario de riesgo por transporte y almacenamiento de sustancias peligrosas al interior del PLEC y en su área de influencia (vías, infraestructuras productivas, de seguridad, etc.)

## **2. ORIENTACIONES GENERALES SUBSISTEMA URBANO – REGIONAL**

- El Ordenamiento Territorial urbano – regional escenario del desarrollo funcional, equipamientos y la interacción entre municipios y departamentos.
- La PLEC debe tratarse de una plataforma logística especializada.
- Deben articularse los diferentes modos de transporte, desde y hacia.
- Debe visionar al departamento de Risaralda como un territorio abierto al mundo, competitivo, de alta flexibilidad y desarrollo propio.
- El municipio de La Virginia y la PLEC deben constituir una nueva centralidad para la competitividad territorial.
- La PLEC (La Virginia) – El corregimiento de Caimalito (Pereira) – y el sector de Cachipay (Balboa) deben conformar nuevo centro geoeconómico regional para Colombia y el Mundo.
- La PLEC entendida como punto focal en la relación con el puerto Buenaventura (O. Pacífico); y la proyección con los nuevos puertos de Urabá (O. Atlántico), a través del sistema vial nacional (corredores, y troncales, concesiones).
- La PLEC debe proyectar y conectar en doble vía - desde y hacia- con tres grandes centros poblados e industriales: Medellín-Bogotá-Cali.
- La PLEC debe establecerse como una nueva centralidad y núcleo integrador de tres conglomerados: Armenia-Calarcá, Manizales-Villamaría, la conurbación Pereira-



Dosquebradas y cuatro espacios territoriales: Cartago-Norte del Valle, Occidente de Caldas, Occidente de Risaralda y Chocó.

- La Virginia – PLEC – Caimalito – Cachipay se deberán reconocer como plataforma nodal de integración para Colombia, el mundo, la región andina y meso americana.

### **3. ORIENTACIONES GENERALES SUBSISTEMA SOCIO CULTURAL:**

- Reasentar la población que por causa de fenómenos naturales o por implantación de proyectos de infraestructura de interés regional o nacional sean sujetos de reubicación, en zonas de expansión urbana o vacíos urbanos, si los hubiere. El reasentamiento de las poblaciones afectadas será prioritario.
- Articulación de la oferta educativa en formación técnica y tecnológica con el sector productivo y de servicios.
- Ampliación de la oferta educativa de programas técnicos y tecnológicos en la educación superior.
- Elaborar y fortalecer políticas públicas de empleo a la población joven.

### **4. ORIENTACIONES GENERALES SUBSISTEMA ECONOMICO – PRODUCTIVO**

- Promover la competitividad territorial propiciando el aprovechamiento de los capitales endógenos, la generación de valor agregado local y la reinversión en los sistemas territoriales y de alta productividad.
- Promover la diversificación productiva de mercados para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
- Fortalecer la plataforma productiva industrial, creativa y de servicios que facilite el acceso a mercados y la comercialización de productos en condiciones justas y competitivas.
- Consolidar los Clúster y/o cadenas productivas de café, cafés especiales, piña, cítricos, plátano, cacao, aguacate Hass, mora, lulo, miel, granjas avícolas, comercio, biotecnología, agro alimentos, metalmecánica, turismo, software y tecnologías de la información y telecomunicaciones TICS, procesos de tercerización de negocios (BPO), de conocimiento (KPO) y de tecnologías de información (ITO) (industrias 4.0), sistema moda.
- Fomentar el crecimiento económico inclusivo, sostenible, generación de empleo, trabajo digno y decente para todos.
- Fortalecer la apropiación del Patrimonio Cultural Cafetero (PCC), articulando sus potencialidades al turismo de alto valor.
- Promover la seguridad y soberanía alimentaria basada en la agricultura sostenible

### **5. ORIENTACIONES GENERALES SOBRE CARTOGRAFÍA Y SIG:**

- La cartografía generada en el Marco del PLEC, deberán cumplir con la Guía de Protocolo para Manejo de Información geográfica de la Gobernación de Risaralda. (Esta Guía especifica Formatos, Sistema de Referencia, Estándar de Organización, Documentación de Metadatos para el manejo de información geográfica, estos aspectos buscan como objetivo final que la información cartográfica sea accesible e interoperable.)
- Todos los archivos de información geográfica generados en el contexto de la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los generados en el Marco del PLEC, deberán contar con topología, y elaborados bajos los criterios técnicos normativos vigentes, con el



objetivo de que sean incorporados al SIG Departamental cumpliendo con criterios de calidad y coherencia espacial de los datos.

**ARTÍCULO 267.CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN AREAS DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL EJE CAFETERO.** Serán de cumplimiento para la implantación de la PLEC los siguientes criterios:

1. La PLEC, se deberá desarrollar como una unidad de planeamiento mediante la expedición de una única licencia de parcelación que garantice el uso racional del suelo, el cumplimiento de las normas urbanísticas y ambientales, y facilitar la dotación, a cargo de sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.
2. El desarrollo de cualquier actividad se condiciona al cumplimiento de la normatividad ambiental vigente de la CARDER relacionados con permisos y licencias (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales, entre otros).
3. El umbral máximo de sub-urbanización no podrá exceder el 30% del suelo rural una vez se hayan excluido las áreas de conservación y protección ambiental, según lo previsto por las determinantes para el Ordenamiento Territorial de la CARDER.
4. No podrá extenderse sobre el Distrito de Manejo Integrado Guásimo y deberá generar una franja de 300m con usos con función amortiguadora en toda la longitud de los predios que limiten con el DMI Guásimo. Estas áreas de desarrollo restringido no podrán ir en detrimento de las zonas con mayor potencial de producción agropecuaria.
5. Definir y clasificar la Estructura Ecológica Principal, respetar retiros mínimos de treinta (30) metros a cada lado de la corriente y humedales, entorno a los cuales se deberá respetar un suelo de protección de treinta (30) metros. Estos suelos de protección deberán ser manejados conforme a los requerimientos de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER.
6. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con las categorías de protección de suelo rural y las Zonas de Producción Sostenible.
7. Para el desarrollo de cualquier actuación urbanística se deberá realizar el respectivo acotamiento de los retiros de cauces permanentes y humedales estableciendo una franja de retiro no inferior a treinta (30) metros a cada lado.
8. Se deberán implementar medidas de protección del recurso hídrico subterráneo.
9. Respecto al sistema de servicios públicos se deberán considerar los siguientes requerimientos:
  - Todo proceso de parcelación y construcción deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y Ley 142 de 1994 (o la norma que lo adicione, modifique o sustituya)
  - Solicitar a la Empresa de Servicios Públicos de La Virginia la posibilidad de suministro de agua, de acuerdo con las proyecciones de ampliación de redes y la construcción del tanque de almacenamiento para abastecer las nuevas zonas de expansión urbana y el sector de la variante, programadas en el cronograma de inversiones del Plan Estratégico 2016 – 2025.





- Solicitar la compra de agua en bloque a la Empresa Aguas y Aguas de Pereira, o al Municipio de Belalcázar
  - Todos los proyectos de parcelación y/o construcción a realizar en suelo suburbano deberán garantizar el saneamiento hídrico bien sea en forma individual o colectiva, para ello, el interesado deberá obtener autorización por parte de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER- previo a la solicitud de licencia de parcelación y/o construcción correspondiente.
  - Los residuos no se podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos, que sean fuentes abastecedoras de acueductos comunitarios-
10. El desarrollo del suelo suburbano que se encuentre en condición de amenaza media y alta deberá ser objeto de estudios de detalle, orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes.

**ARTÍCULO 268. UNIDAD DE ACTUACIÓN MINIMA EN EL SUELO SUBURBANO.** La extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación de los predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios, será de cuatro (4) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

**ARTÍCULO 269. USOS PERMITIDOS EN SUELO SUBURBANO.** Los usos permitidos en el suelo suburbano se definen en la respectiva ficha normativa, que hace parte integral del presente plan y están orientados principalmente a los servicios (incluido el servicio de logística), comercio, infraestructura de servicios públicos y de transporte e Industria de bajo y mediano impacto.

**ARTÍCULO 270. NORMAS APLICABLES PARA EL DESARROLLO DE USOS COMERCIALES, DE SERVICIOS Y EN ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN EL SUELO SUBURBANO.** Sobre el suelo suburbano se podrán localizar las áreas de actividad para el desarrollo de usos comerciales y de servicios con área de construcción superior a 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que la altura máxima no supere nueve metros (9m) y, se garantice la preservación del paisaje rural, para lo cual deberá permitirse sólo en los terrenos más bajos, localizados por debajo de los 1.000 msnm, de conformidad con el mapa No. 35

El área de actividad industrial en el Municipio de La Virginia se localiza en suelos que no pertenecen a la clase agrológica III, ni contiguos a zonas residenciales existentes, ni a las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos. Esta área de actividad industrial deberá respetar un retiro de 10 metros por todos los alinderamientos (área perimetral) en donde se establecerán barreras de mitigación de ruido ambiental, conformadas por especies arbustivas y arbóreas de follaje permanente para minimizar el impacto sobre las áreas pobladas circunvecinas.





Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

En la ficha normativa para el suelo suburbano se definen los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno.

En los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada. Dichas cesiones deberán localizarse en los relictos de bosque asociados a las quebradas Mina Rica y Japón, siempre que:

1. Los terrenos no presenten pendientes superiores al 70%
2. No se encuentren en zonas de riesgo ni amenaza alta
3. Se localicen por fuera de la franja de retiro de cauces permanentes protectora de las corrientes hídricas
4. Cumplan con las demás condiciones de accesibilidad, localización, configuración, conectividad, etc., definidos en el capítulo IV del presente PBOT (áreas de cesión) y demás normas dispuestas en materia de áreas de cesión, en especial las del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%, y la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

En todo caso, en uso residencial no podrá superar una densidad de cuatro (4) viviendas por hectárea neta, de conformidad con el umbral máximo de suburbanización definido por la autoridad ambiental

## **ARTÍCULO 271. RETIROS VIALES Y AISLAMIENTOS EN EL CORREDOR VIAL SUBURBANO.**

### **1. ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL**

Se establecen sesenta (60) metros como faja de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional o Carreteras de primer orden, este metraje se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.



## **2. FRANJAS Y CALZADAS DE DESACELERACIÓN**

En el suelo suburbano localizado sobre la vía troncal y en el corredor vial suburbano se deberán respetar lo siguiente:

- Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008.
- Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
- Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros
- La franja de aislamiento deberá ser empujizada por el propietario o por quien desarrolle la unidad de actuación urbanística.
- La calzada de desaceleración debe construirse mínimamente en afirmado y delimitarse con los correspondientes sardineles y la correspondiente infraestructura para el manejo de aguas lluvias.
- La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración constituyen áreas de cesión obligatoria gratuita a favor del municipio.
- No se permitirá el cerramiento de las áreas de la calzada de desaceleración y de la franja de aislamiento.
- Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración.

## **3. RETROCESOS:**

En el suelo suburbano debe respetarse un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.

**ARTÍCULO 272.ÁREAS DE CESIÓN EN SUELOS SUBURBANOS.** Cuando se trate del desarrollo de unidades de actuación urbanísticas éstas deberán entregar a título de cesión obligatoria gratuita al municipio, un área correspondiente al ocho por ciento (8%) del área bruta de la unidad de actuación, sin perjuicio de las cesiones de la franja de aislamiento y calzada de desaceleración, de la delimitación de las AFP de corrientes hídricas y de áreas del sistema vial.

Las áreas recibidas como cesión obligatoria serán destinadas al desarrollo de espacios públicos y equipamientos colectivos, y están constituidas por los siguientes elementos:



- Los relictos de bosques identificados en el Mapa No. 12 y que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.
- Los suelos de protección de corrientes hídricas localizadas en este suelo suburbano
- Los humedales y lagunas localizadas en el suelo suburbano, así como sus respectivos suelos de protección.

**ARTÍCULO 273. PARÁMETROS DE ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN EN SUELOS SUBURBANOS.** Para la entrega y recepción por parte del Municipio de las áreas de cesión en suelos suburbanos se deberá tener en cuenta:

- Las áreas deben conformar un sólo globo de terreno continuo de área mínima de 500m<sup>2</sup>, frente mínimo de 15m y acceso desde una vía pública vehicular o peatonal que cumpla con las normas técnicas definidas en la legislación vigente.
- Las áreas de cesión deberán localizarse de forma tal que generen continuidad de las cesiones entregadas por las urbanizaciones y proyectos colindantes
- No pueden estar localizados en zonas expuestas a riesgo y amenaza alta, en áreas con pendientes superiores al 25%, ni hacer parte de secciones de vías vehiculares y peatonales.
- No pueden estar localizadas en suelos de protección ambiental. En caso de estar en áreas próximas a dichos suelos, éstas deberán ser calculadas a partir del retiro obligatorio definido por la CARDER en los diferentes actos administrativos emitidos, los cuales hacen parte integral del presente PBOT.
- Deben ofrecer las condiciones de accesibilidad necesarias para garantizar el goce y disfrute de personas con movilidad reducida.
- Las áreas de cesión para espacio público y equipamiento colectivo deben ser entregadas en el sitio definido por el PBOT y no podrán ser compensadas en dinero o en otro sitio.

**ARTÍCULO 274. SERVICIOS PÚBLICOS EN SUELOS SUBURBANOS.** La prestación del servicio público de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico tendrá en cuenta la garantía de abastecimiento y saneamiento hídrico de acuerdo a las normas ambientales vigentes y permisos licencias correspondientes de la CARDER.

**ARTÍCULO 275. CONSERVACION AMBIENTAL EN EL SUELO RURAL.** La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, estarán sujetas a los lineamientos para demarcar las rondas hídricas de los nacimientos y corrientes de agua ubicadas en suelos rurales y suburbanos destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales y de acuicultura y las normas respectivas del PBOT.

**PARAGRAFO:** Previa a cualquier Actuación Urbanística se deben tramitar entre otros, ante la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER, los siguientes permisos para la conservación y preservación del medio ambiente:

- Acotamiento de los retiros de cauces permanentes
- Permiso de Ocupación de Cauce
- Autorización para Disposición Final de Residuos Sólidos y de material sobrante de descapote y excavación



- Aprovechamiento Forestal único de Bosques Naturales de Propiedad Pública o Privada con la propuesta del plan de compensación
- Autorización para Erradicación de Vegetación
- Permiso para Explorar Aguas Subterráneas
- Concesión de Aguas Superficiales y Subterráneas
- Permiso de Vertimientos
- Los demás que defina la autoridad ambiental

**ARTÍCULO 276.CENTROS POBLADOS RURALES.** En el suelo rural del municipio sólo se reconoce la existencia del centro poblado La Palma, ubicado dentro del DMI Guásimo, con un área aproximada de 1.53 Ha.

**ARTÍCULO 277.DESARROLLO URBANISTICO DEL CENTRO POBLADO LA PALMA.** Por encontrarse al interior del DMI, el centro poblado no tendrá áreas para su expansión y deberá ser objeto de un proceso de planificación que conduzca a su desarrollo ordenado en procura de alcanzar mejores niveles de calidad de vida de la población con la satisfacción de la demanda de servicios públicos domiciliarios, la dotación con adecuados y equipamientos colectivos, el desarrollo vial y con una adecuada distribución físico espacial de las construcciones.

En este aspecto deben realizarse proyectos como:

- Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado.
- Implementación de programas de disposición y aprovechamiento de residuos sólidos.
- Mejoramiento de la infraestructura vial.
- Mejoramiento de las condiciones del hábitat.
- Mejoramiento de la oferta de equipamientos de educación, comunitaria, deportiva y recreativa.

**PARAGRAFO 1:** En la formulación de la zonificación y del plan de manejo del DMI Guásimo se deben tener en cuenta las necesidades del ordenamiento y mejoramiento urbanístico del centro poblado La Palma y de manera recíproca el proceso de planificación del centro poblado atenderá a su ubicación respecto al DMI.

Las normas específicas y usos del suelo se definen en las respectivas fichas normativas que hacen parte integral del PBOT.

La planificación del centro poblado La Palma quedará condicionada a la concertación ambiental con la CARDER, y su desarrollo urbano condicionado a un PSMV aprobado y adoptado.

La localización prevista para equipamientos colectivos de escala veredal, debe realizarse al interior del centro poblado. Para su construcción se deben tener en cuenta las características poblacionales y físicas, al igual, que se deben seguir todas las normas técnicas, lineamientos ambientales y demás.



---

## **ARTÍCULO 278. REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO DEL CENTRO POBLADO LA PALMA.**

- Elaboración del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos
- Elaboración y aprobación del Plan Maestro de acueducto y alcantarillado
- Elaboración de estudios de detalle frente a amenazas por movimientos en masa conforme a lo dispuesto por el Decreto 1807 de 2014.
- El centro poblado La Palma deberá ser objeto de elaboración de un proceso de planificación que conduzca a su ordenamiento, en procura de alcanzar mejores niveles de calidad de vida de la población con la satisfacción de la demanda de servicios públicos, equipamientos colectivos, desarrollo vial y con una adecuada distribución física espacial de las construcciones; el proceso de planificación del centro poblado será desarrollado por medio una unidad de planificación rural, la cual hace parte del programa de ejecuciones del PBOT. Sin un proceso de ordenamiento, se perderá la oportunidad y la necesidad para conseguir un desarrollo armónico con el entorno y con las condiciones del mundo moderno, considerando además su localización en límites al DMI Guásimo, además por constituir el único centro poblado del municipio.

**ARTÍCULO 279. ÁREAS PARA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTE.** Comprende terrenos localizados en las áreas periurbanas del Municipio las cuales deberán destinarse como uso principal a equipamientos colectivos y como uso complementario comercio y servicios de apoyo al desarrollo de las actividades inherentes al uso principal de equipamiento.

El desarrollo de estas áreas deberá acatar el cumplimiento de las siguientes normas:

**1. Zonas de reserva para carreteras de la Red Vial Nacional:** de conformidad con lo determinado en el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, se establece una faja de retiro de sesenta (60) metros (carreteras de primer orden). Este metraje se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

**2. Franjas y calzadas de desaceleración:**

- Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008.
- Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
- Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros
- La franja de aislamiento deberá ser empedrada por el propietario o por quien desarrolle la unidad de actuación urbanística.





- La calzada de desaceleración debe construirse mínimamente en afirmado y delimitarse con los correspondientes sardineles y la correspondiente infraestructura para el manejo de aguas lluvias.
- La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración constituyen áreas de cesión obligatoria gratuita a favor del municipio.
- No se permitirá el cerramiento de las áreas de la calzada de desaceleración y de la franja de aislamiento.
- Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración.

**3. Abastecimiento de servicios públicos.** Todo proceso de parcelación y construcción, deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994; el cual podrá realizarse a partir del aprovechamiento de aguas superficiales y subterráneas, previo permiso de concesión otorgado por parte de la CARDER. Sin embargo, se considera la posibilidad de solicitar a la Empresa Prestadora de Servicios Públicos el Servicios, de acuerdo con las proyecciones de ampliación de redes.

- 4. Saneamiento hídrico:** Todo desarrollo de infraestructura en suelo suburbano debe acatar las obligaciones impuestas en el respectivo permiso de vertimientos, especialmente en el tema de caracterización anual.

**ARTÍCULO 280.EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES, RECREATIVOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS EN SUELO RURAL.** Comprende una extensión de 8,9 hectáreas la cual incluye el área al sur del barrio Pedro Pablo Bello entre la quebrada Mina Rica y el río Cauca y los predios del parador náutico y el vivero de la CARDER.

Sus usos serán aquellos asociados a la actividad turística y usos de comercio y servicios complementarios al turismo y la recreación. En esta zona se prohíbe el uso residencial.

Incorpora dentro de su área los predios ocupados por el parador náutico y el vivero de CARDER, cuyos usos no se modifican y permanecen en el PBOT, excepto el uso agregado para infraestructura de servicios públicos, específicamente estación de bombeo de aguas residuales en el predio del vivero de CARDER.

El proyecto urbanístico que se desarrolle en la zona, deberá contemplar la elaboración del estudio detallado para amenaza por inundaciones, así mismo, deberá contemplar la construcción de infraestructura de bombeo de aguas lluvias para atender la evacuación de éstas en los periodos de invierno y de altas crecientes del río Cauca y de la quebrada Mina Rica, cuando se espera que ocurran reflujos e inundaciones.

Se deberá establecer con claridad y precisión la infraestructura de alcantarillado de aguas lluvias y las cargas correspondientes a este.





**PARÁGRAFO: AREAS DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO.** El área delimitada entre el Jarillón incluida toda su extensión transversal y la ribera del río Cauca se define como área de reserva para espacio público por lo que constituye área de cesión gratuita obligatoria. Igualmente constituyen área de cesión obligatoria la franja de terreno para el desarrollo de la vía perimetral del Jarillón como se indica en el plano de vías proyectadas del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 281. EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER CULTURAL Y DEPORTIVO.** Comprende un área de 4,71 hectáreas localizadas al norte del Municipio entre la calle 19 y el suelo de protección del Río Risaralda.

El uso principal será el asociado a la recreación, la cultura y el deporte, complementario con usos de comercio y servicios de apoyo al uso principal de equipamiento, cuyo diseño urbanístico deberá respetar y aprovechar paisajísticamente el humedal existente en la zona y su suelo de protección.

Los proyectos que se desarrollen deberán definir la línea máxima de inundaciones para limitar la construcción de áreas cubiertas y destinar dichos terrenos a la construcción de placas deportivas y escenarios que garanticen su estabilidad constructiva ante cualquier evento de inundaciones; además deberá respetar el retiro sobre de treinta (30) metros sobre el humedal número 4, en sus límites con el suelo rural. En esta área se prohíbe el uso residencial.

**PARÁGRAFO:** Esta área Desarrollo Restringido en Suelo Rural para Equipamientos que está zonificada como de amenaza alta por inundaciones, deberá adelantar el estudio de detalle que permita establecer el nivel de riesgo y las respectivas obras de mitigación.

**ARTÍCULO 282. EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL, SALUD Y EDUCACIÓN.** Comprende un área de 5,5 hectáreas localizadas al norte de la zona de expansión norte entre la vía Salida a Medellín y el pie de monte de los Morros de María.

El uso principal está dirigido a equipamientos de bienestar social, salud, educación y deportes, complementado con usos de comercio y servicios de apoyo al uso principal de equipamiento, cuyo diseño urbanístico deberá respetar y aprovechar paisajísticamente los Morros de María.

Sobre la vía Salida a Medellín se deberán respetar los retiros correspondientes en lo referente a franjas de asilamiento y calzadas de desaceleración conforme a la normatividad vigente. En esta área se prohíbe el uso residencial.

**ARTÍCULO 283. PARÁGRAFO:** esta área Desarrollo Restringido en Suelo Rural para Equipamientos que está zonificada como de amenaza media por inundaciones, deberá adelantar, el estudio de detalle que permita establecer el nivel de riesgo y las respectivas obras de mitigación.



### **CAPITULO III USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 284.USOS DEL SUELO** La asignación de usos y el aprovechamiento del suelo rural se consignan en las fichas normativas rurales para nueve (9) sectores normativos.

#### **ARTÍCULO 285.DEFINICIONES**

**USO PRINCIPAL:** uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

**USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:** uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

**USO PROHIBIDO:** uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Se entiende por uso prohibido el que no se establezca como principal, compatible o complementario, condicionado o restringido.

**RESIDENCIAL:** es el uso de alojamiento permanente o no permanente en cualquiera de sus modalidades; en las modalidades de:

**Vivienda rural campesina** (dispersa): es la edificación destinada al uso residencial permanente localizada en la zona rural, en las áreas donde predominan los usos propios del área rural y que se consideran como apoyo a la actividad primaria (agrícola, pecuaria o forestal) y en consecuencia los predios no podrán subdividirse por debajo de la UAF.

**Vivienda rural campestre:** es la edificación destinada al uso residencial permanente o no permanente ya sea de la población foránea o de la población rural que labora en otras áreas. Los inmuebles destinados a este uso no se clasifican como edificaciones de apoyo a la actividad primaria, pueden estar aisladas, concentradas y pueden tener infraestructura complementaria como piscinas y kioscos. Agrícola y pecuario de autoconsumo.

**COMERCIO:** corresponde a la actividad socio-económica que permite el intercambio de bienes al por mayor o al detal. Se ubican en los suelos rurales, especialmente en los centros poblados, corredores viales suburbanos, suelo suburbano (PLEC), y en las áreas de producción como apoyo a las actividades agrarias. El comercio minorista o al detal, es la actividad de venta de productos al consumidor final. Estas actividades se presentan



generalmente asociados a la vivienda, como comercio minorista cotidiano y de cobertura local. El comercio al por mayor o comercio mayorista, consiste en la venta de productos por parte del mayorista a los minoristas.

**SERVICIO:** corresponde a las actividades relacionadas con los servicios materiales no productores de bienes, es el equivalente no material de un bien. Son los usos que apoyan las actividades de producción, el intercambio de bienes y servicios o la satisfacción de las necesidades de la población. Se clasifican en:

Servicios públicos: actividades que buscan satisfacer las necesidades básicas y fundamentales de los ciudadanos y es ofrecido por parte del sector público.

Servicios privados: actividades que buscan satisfacer las necesidades o intereses de los ciudadanos con fin de lucro, es ofrecido por particulares o privados.

**AGROINDUSTRIA:** es la industria de transformación de los productos agrarios y se considera como complementos a la actividad agrícola, pecuaria y forestal. La construcción de las edificaciones destinadas a este uso, las infraestructuras agrarias, las instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación intensiva y los invernaderos deben procurar su integración al paisaje y se podrán desarrollar en los suelos rurales. Deberá ser limpia y no contaminante, dar cumplimiento a la legislación agropecuaria, ambiental y urbanística, garantizar la mitigación de los impactos ambientales y urbanísticos negativos e integrar su construcción al paisaje rural.

**INDUSTRIA EN ZONAS SUBURBANAS:** son las actividades que permiten obtener y transformar la materia prima para producir bienes o productos; incluye la producción, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, manipulación, almacenaje, transporte y distribución. Sólo podrán ubicar en el suelo suburbano en donde se proyecta la construcción de la Plataforma Logística del Eje Cafetero (PLEC) y su desarrollo deberá garantizar el control estricto de los impactos urbanísticos, ambientales y paisajísticos, el control de sus emisiones líquidas, sólidas o gaseosas, la convivencia armónica con los otros. El uso industrial solo se podrá autorizar bajo dos modalidades:

- La unidad mínima de actuación para usos industriales
- Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

**TURISMO:** es el uso de alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos. Los proyectos turísticos que se desarrollen en los suelos rurales deberán contribuir y garantizar la protección, recuperación y cuidado de los recursos naturales, y los valores culturales, ambientales y paisajísticos de la zona, y ser compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.



- **AGROTURISMO:** turismo rural, especialmente el que incluye actividades agrícolas y ganaderas.
- **ECOTURISMO:** turismo con el que se pretende hacer compatibles el disfrute de la naturaleza y el respeto al equilibrio del medio ambiente.

**UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN:** superficie mínima de terreno definida en el componente rural del PBOT que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

## **ARTÍCULO 286. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**

1. **Usos del suelo en Áreas del SINAP.** Los usos del suelo en el Distrito de Manejo Integrado Guásimo son los asignados por el Plan de Manejo correspondiente y aprobado por la autoridad ambiental competente, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. **Usos del suelo en la franja de amortiguación del DMI**

### **USO PRINCIPAL:**

- Agroforestales: Silvopastoril y Silvoagrícola
- Actividades forestales: Establecimiento de plantaciones o cultivos forestales con fines comerciales, establecimiento de plantaciones forestales protectoras – productoras, aprovechamientos forestales persistentes de productos maderables y no maderables, viveros forestales.

Las actividades porcícolas, avícolas y similares deberán incluir el manejo de aguas residuales adecuado (domésticas y no domésticas)

Las instalaciones de albergue de animales, granjas avícolas, porcícolas zocriaderos y similares, están condicionadas al cumplimiento de los requerimientos de la resolución 1541 de 2013 sobre olores ofensivos. No podrán establecerse a menos de 500 m de áreas residenciales. Las preexistencias que se encuentren dentro de este radio deben cumplir con la mitigación de olores ofensivos de que trata la mencionada resolución.

Las granjas avícolas deberán acatar las disposiciones de la Resolución 3651 de 2014 del ICA “por medio de la cual se establecen los requerimientos para la certificación de granjas avícolas bioseguras...”; en especial, las referidas a requisitos de bioseguridad e infraestructura que define distancias, instalaciones físicas, instalaciones sanitarias, etc.

Las actividades que generen olores ofensivos deberán conservar las distancias definidas en el anexo 1 del Protocolo para el Monitoreo, Control y Vigilancia de Olores Ofensivos (R. 2087/2014-MADS)

### **USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

- Vivienda rural campesina (dispersa) como apoyo a la actividad agraria



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



- Infraestructura asociada a la actividad agropecuaria
- Cultivos transitorios
- Agropecuario de autoconsumo
- Pecuario incluido acuícolas
- Pecuarios y de especies menores; en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas de conservación del suelo, aplicando los principios de agricultura de conservación
- Forestales: Protector
- Agrícola en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo
- Equipamientos de escala veredal: salud, educación, bienestar social, abastecimiento
- Turismo rural: agroturismo y ecoturismo
- Infraestructura de servicios públicos
- Empresas que se dediquen a la administración, producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas, forestales y pecuarios
- Actividades y servicios de apoyo a la silvicultura
- Usos complementarios a las actividades agropecuarias
- Recreación pasiva

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:**

- Cultivos permanentes y transitorios
- Agroindustria
- Empresas de producción, distribución y comercialización de productos e insumos agrícolas, forestales, pecuarios, ganaderos y acuícolas
- Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales
- Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales y agrarias
- Uso de servicio como apoyo a las actividades residenciales y agropecuarias

**USO PROHIBIDO:**

- Industria
- Comercio al por mayor
- Explotaciones mineras a cielo abierto o en socavón
- En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre

**NORMA URBANISTICA**

- Densidad: 1 vivienda por Unidad Agrícola Familiar (UAF)
- Ocupación: 20% del área bruta del predio. Se debe privilegiar la ocupación del suelo en usos agrícolas, pecuarios y forestales.
- Tipología de vivienda: unifamiliar
- Altura:
  - o Vivienda rural campesina (dispersa): dos (2) pisos
  - o Usos agroindustriales: dos (2) pisos o nueve (9) metros
  - o Otros usos: dos (2) pisos o nueve (9) metros
- Parqueaderos:



- Vivienda rural campesina (dispersa): No se exige
- Otros Usos: un (1) parqueadero por cada 100m<sup>2</sup> construidos
- Retiros: 10 m por todos los linderos.
- Infraestructura de SP cumplir normas y retiros RAS 2017

### **3. Usos del suelo en Áreas para la Protección del Recurso Hídrico.**

- La faja protectora de cuerpos de agua en suelo rural y rural suburbano deberá ser mínimo de treinta (30) metros, o la franja más estricta resultado de la metodología para la demarcación de rondas hídricas que implemente la autoridad ambiental conforme al decreto ley 1450 de 2010, decreto 2245 de 2018 y resolución 0957 de 2018. La asignación de los usos del suelo será definida conforme a la resolución CARDER 061 de 2007 modificada por la Resolución 1371 de 2009 o aquella que la modifique o sustituya.
- Para los nacimientos de fuentes de agua se tendrá una extensión de veinte metros (20m) a la redonda, medidos a partir de su periferia (resolución CARDER 061 de 2007 modificada por la Resolución 1371 de 2009 o aquella que la modifique o sustituya), con bosques naturales de conservación estricta. En el resto de la cuenca abastecedora, por encima de la bocatoma y en sus áreas de influencia se deben promover usos forestales y agroforestales; de conformidad con el uso potencial; orientados a desarrollar procesos de agricultura de conservación y/o producción más limpia, garantizando que no se expanda la frontera agropecuaria.

### **4. Usos del suelo en Áreas para la Protección de la Biodiversidad**

#### **USO PRINCIPAL:**

- Bosques naturales de conservación estricta
- Enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental.

#### **USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

- Actividades de investigación, educación e interpretación ambiental que sean compatibles con el objetivo de preservación de los recursos naturales
- Actividades de restauración

#### **USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO**

- Aprovechamiento de productos no maderables del bosque (semillas)
- Relictos de bosque de guadua: manejo silvicultural y aprovechamiento forestal persistente

#### **USO PROHIBIDO**

- Agrícola, pecuario y forestal
- Construcción de vivienda y parcelaciones





## **5. Usos del Suelo en Áreas para la Protección del Paisaje**

Los usos del suelo para estas áreas serán los definidos por el respectivo acuerdo de Manejo, teniendo en cuenta propiciar construcciones cuya arquitectura sea de bajo impacto visual y en armonía con el paisaje, así como la incorporación (en las zonas con paisaje rural modificado) de herramientas de manejo del paisaje. En todo caso, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- En los elementos orográficos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.
- La periferia o zona de influencia del elemento orográfico, no puede ser objeto de actuaciones urbanísticas que alteren el paisaje.
- En la zonificación se deberán tener en cuenta las unidades de paisaje.
- Solamente en el área con mayor potencial visual (corona) del elemento orográfico se pueden propiciar zonas de servicios, recreación pasiva y esparcimiento, y en el resto del área solamente infraestructura liviana (senderos, miradores, kioscos) de apoyo al ecoturismo.

## **6. Usos del suelo en Áreas Forestales Protectoras**

Estas áreas deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados, con el fin principal de proteger el recurso forestal y los recursos naturales renovables asociados a él.

### **USO PRINCIPAL:**

- Bosques Naturales o especies protectoras
- Vegetación nativa
- Protección de las aguas
- Conservación de la fauna silvestre. Conforme a la Resolución CARDER 177 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **USO PROHIBIDO:**

- Agrícola, pecuario y productor
- Construcción de vivienda y parcelaciones

## **7. Usos del suelo en Áreas Expuestas a Riesgo no Mitigable y Amenaza Alta**

### **USO PRINCIPAL:**

- En zonas de amenaza alta por inundaciones: coberturas vegetales protectoras en las zonas de retiro conforme a la normatividad ambiental vigente.
- En zonas de amenaza alta por movimientos en masa: usos agrícolas y forestales. En caso de manifestación o materialización de movimientos en masa (de acuerdo con conceptos técnicos) sólo se permiten usos en coberturas vegetales.



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



- En zonas de amenaza alta por avenidas torrenciales: coberturas vegetales protectoras. Los suelos de protección se ampliarían hasta las zonas de influencia de los depósitos torrenciales previstos en las zonas de amenaza alta.
- En zonas de riesgo mitigable en el centro poblado rural La Palma: obras de mitigación

**USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

- En áreas de amenaza alta por inundaciones, por fuera de los suelos de protección: usos agrícolas y forestales

**USO PROHIBIDO:**

- Agrícola, pecuario y forestal
- Construcción de vivienda, infraestructura y parcelaciones

Los usos del suelo y las normas urbanísticas para los terrenos bajo esta clasificación se encuentran en la Ficha Normativa No. 1 (Ver Anexo 2)

**ARTÍCULO 287. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE.** Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

**ARTÍCULO 288. ÁREAS AGRÍCOLAS (ZONAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD)**

**USOS PRINCIPALES:**

- Cultivos permanentes intensivos y semi - intensivos
- Cultivos Transitorios intensivos y semi - intensivos
- Pecuario intensivo y semi – intensivo
- Piscicultura
- Forestal
- Pecuario incluido acuícolas

Las actividades porcícolas, avícolas y similares deberán incluir el manejo de aguas residuales adecuado (domésticas y no domésticas)

Las instalaciones de albergue de animales, granjas avícolas, porcícolas zoocriaderos y similares, están condicionadas al cumplimiento de los requerimientos de la resolución 1541 de 2013 sobre olores ofensivos. No podrán establecerse a menos de 500 m de áreas residenciales. Las preexistencias que se encuentren dentro de este radio deben cumplir con la mitigación de olores ofensivos de que trata la mencionada resolución.

Las granjas avícolas deberán acatar las disposiciones de la Resolución 3651 de 2014 del ICA “por medio de la cual se establecen los requerimientos para la certificación de granjas avícolas bioseguras...”; en especial, las referidas a requisitos de bioseguridad e infraestructura que define distancias, instalaciones físicas, instalaciones sanitarias, etc.



### **USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS:**

- Vivienda rural campesina (Dispersa)
- Cultivos permanentes y transitorios con sistemas agroforestales
- Agropecuario de autoconsumo
- Forestal protector y productor
- Recreación pasiva
- Equipamientos de escala veredal: salud, educación, bienestar social, abastecimiento
- Turismo rural: agroturismo y ecoturismo
- Infraestructura de servicios públicos
- Servicios religiosos de escala veredal

### **USOS RESTRINGIDOS O CONDICIONADOS:**

- Alojamiento rural
- Recreación activa
- Comercio al por menor de escala veredal (como apoyo a las actividades residenciales)
- Servicios veredales de apoyo a las actividades residenciales
- Agroindustria
- Servicios de almacenamiento de apoyo a las actividades productivas agropecuarias
- Estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos sólidos (ECAS)
- Plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos (con potencial de aprovechamiento) y agroindustriales (siempre que se respete una distancia mínima de 500 metros de las de zonas urbanas y de áreas de uso residencial)

### **USOS PROHIBIDOS:**

- Industria
- Comercio al por mayor
- Explotaciones mineras a cielo abierto o en socavón localizadas a menos de 3 kilómetros del suelo urbano y de expansión urbana.
- En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre

## **URBANISTICA**

- Densidad: 1 vivienda por Unidad Agrícola Familiar (UAF)
- Ocupación: 20% del área bruta del predio. Se debe privilegiar la ocupación del suelo en usos agrícolas, pecuarios y forestales.
- Tipología de vivienda: unifamiliar
- Altura:
  - o Vivienda rural campesina (dispersa): dos (2) pisos
  - o Usos agroindustriales: dos (2) pisos o nueve (9) metros
  - o Otros usos: dos (2) pisos o nueve (9) metros
- Parqueaderos:
  - o Vivienda rural campesina (dispersa): No se exige
  - o Otros Usos: un (1) parqueadero por cada 100m<sup>2</sup> construidos



## **NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS PARA CABALLERIZAS, PORCÍCOLAS, CUNICULAS Y AVÍCOLAS:**

- No se permitirá la ubicación de este tipo de infraestructura a menos de 15 metros del lindero.
- No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola, avícola o cunicula a menos de 200 metros de las fuentes de agua.
- No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola, avícola o cunicula a menos de 300 metros de viviendas, equipamientos colectivos y servicios de salud y educación.
- Para la construcción de edificaciones destinadas a estas actividades, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal o quien haga sus veces.
- Deberán mitigar los efectos negativos generados por el desarrollo de las actividades, como la contaminación, emisión de ruido, lixiviados, residuos, olores y demás impactos que puedan perturbar y afectar al medio natural y a los habitantes de la zona.

Los usos del suelo y las normas urbanísticas para los terrenos bajo esta clasificación se encuentran en la Ficha Normativa 5 (Ver Anexo 2)

Las actividades permitidas deberán mitigar los impactos urbanísticos y ambientales que puedan generar, deben prever y dar cumplimiento a la legislación agropecuaria, forestal y ambiental vigente, respetar los retiros a fuentes y nacimientos de agua, respetar los aislamientos, manejar y controlar los vertimientos, los olores y el ruido, y hacer uso adecuado de agroquímicos, pesticidas, insecticidas y demás insumos que se requieran para el control de plagas, enfermedades y aumentar la fertilidad. Así mismo, deberán garantizar la conservación y protección del suelo y se deberán promover las buenas prácticas, de tal manera que se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra y la protección del suelo.

## **ARTÍCULO 289.ÁREAS AGROFORESTALES**

### **USO PRINCIPAL:**

- Agroforestales: Silvopastoril y Silvoagrícola
- Establecimiento de plantaciones con fines comerciales
- Plantaciones forestales comerciales

### **USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

- Vivienda rural campesina (dispersa) como apoyo a la actividad agraria
- Infraestructura asociada a la actividad agropecuaria
- Cultivos transitorios
- Agropecuario de autoconsumo
- Pecuario incluido acuícolas



- Pecuarios y de especies menores; en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo
- Forestales: Protector, productor
- Agrícola en concordancia con la aptitud del suelo y prácticas intensas de conservación del suelo
- Equipamientos de salud, educación, bienestar social, abastecimiento, de seguridad
- Turismo rural: agroturismo y ecoturismo
- Infraestructura de servicios públicos
- Empresas que se dediquen a la administración, producción, distribución y comercialización de los productos agrícolas, forestales y pecuarios
- Actividades y servicios de apoyo a la silvicultura
- Usos complementarios a las actividades-agropecuarias
- Recreación pasiva

#### **USOS CONDICIONADO O RESTRINGIDO:**

- Cultivos permanentes y transitorios
- Agroindustria
- Empresas de producción, distribución y comercialización de productos e insumos agrícolas, forestales, pecuarios, ganaderos y acuícolas
- Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales
- Comercio al por menor y como apoyo a las actividades residenciales y agrarias
- Uso de servicio como apoyo a las actividades residenciales y agropecuarias
- Pecuario incluido acuícolas

Las actividades porcícolas, avícolas y similares deberán incluir el manejo de aguas residuales adecuado (domésticas y no domésticas)

Las instalaciones de albergue de animales, granjas avícolas, porcícolas zoocriaderos y similares, están condicionadas al cumplimiento de los requerimientos de la resolución 1541 de 2013 sobre olores ofensivos. No podrán establecerse a menos de 500 m de áreas residenciales. Las preexistencias que se encuentren dentro de este radio deben cumplir con la mitigación de olores ofensivos de que trata la mencionada resolución.

Las granjas avícolas deberán acatar las disposiciones de la Resolución 3651 de 2014 del ICA “por medio de la cual se establecen los requerimientos para la certificación de granjas avícolas bioseguras...”; en especial, las referidas a requisitos de bioseguridad e infraestructura que define distancias, instalaciones físicas, instalaciones sanitarias, etc.

#### **USOS PROHIBIDOS:**

- Industria
- Comercio al por mayor
- En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.



## **NORMA URBANÍSTICA**

- Densidad: 1 vivienda por Unidad Agrícola Familiar (UAF)
- Ocupación: 20% del área bruta del predio. Se debe privilegiar la ocupación del suelo en usos agrícolas, pecuarios y forestales.
- Tipología de vivienda: unifamiliar
- Altura:
  - o Vivienda rural campesina (dispersa): dos (2) pisos
  - o Usos agroindustriales: dos (2) pisos o nueve (9) metros
  - o Otros usos: dos (2) pisos o nueve (9) metros
- Parqueaderos:
  - o Vivienda rural campesina (dispersa): No se exige
  - o Otros Usos: un (1) parqueadero por cada 100m<sup>2</sup> construidos

### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA CABALLERIZAS, PORCÍCOLAS, CUNICULAS Y AVÍCOLAS:**

- No se permitirá la ubicación de este tipo de infraestructura a menos de 15 metros del lindero.
- No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola, avícola o cunicula a menos de 200 metros de las fuentes de agua.
- No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola, avícola o cunicula a menos de 300 metros de viviendas, equipamientos colectivos y servicios de salud y educación.
- Para la construcción de edificaciones destinadas a estas actividades, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal o quien haga sus veces.
- Deberán mitigar los efectos negativos generados por el desarrollo de las actividades, como la contaminación, emisión de ruido, lixiviados, residuos, olores y demás impactos que puedan perturbar y afectar al medio natural y a los habitantes de la zona.

Las actividades permitidas deberán mitigar los impactos urbanísticos y ambientales que puedan generar, deben prever y dar cumplimiento a la legislación agropecuaria, forestal y ambiental vigente, respetar los retiros a fuentes y nacimientos de agua, respetar los aislamientos, manejar y controlar los vertimientos, los olores y el ruido, y hacer uso adecuado de agroquímicos, pesticidas, insecticidas y demás insumos que se requieran para el control de plagas, enfermedades y aumentar la fertilidad. Así mismo, deberán garantizar la conservación y protección del suelo y se deberán promover las buenas prácticas, de tal manera que se asegure el rendimiento continuo de la productividad de la tierra y la protección del suelo

## **ARTÍCULO 290.ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

### **USO ÚNICO PRINCIPAL:**

- Infraestructura básica para la provisión de servicios públicos domiciliarios





**ARTÍCULO 291.ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL.** Se reconocen dentro de estas categorías el suelo Suburbano, el suelo suburbano -PLEC -, el Corredor Vial suburbano, el Centro Poblado Rural La Palma y las áreas previstas para equipamientos de Salud, Educación, Bienestar social, cultural y de deporte. En estas áreas se reúnen condiciones para el desarrollo de población rural y la localización de actividades económicas y dotación de equipamientos comunitarios.

**ARTÍCULO 292.USOS DEL SUELO SUBURBANO.** El Umbral de suburbanización: es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como suelo rural suburbano en el municipio. Para el municipio de La Virginia el umbral máximo de suburbanización, o índice de suburbanización para el horizonte del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial es de 14.8%.

**ARTÍCULO 293.USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS EN EL SUELO SUBURBANO (PLEC)**

**USO PRINCIPAL:**

- Actividades agrícolas, pecuarias y forestales
- Comercio, servicios de bodegaje, talleres de mantenimiento, actividades financieras, soporte técnico y en particular todas aquellas actividades que puedan contribuir a conformar cadenas de agregación de valor alrededor de las actividades industriales y que estén en capacidad de acomodarse a la calidad ambiental de la zona.
- Servicios relacionados con la logística del transporte de carga de mercancías de los ámbitos nacional y subregional: Centros de logística de carga, servicios de mantenimiento al vehículo de carga, servicios de alimentación, hospedaje para viajeros, conductores y operarios del transporte de carga, etc.
- Comercio de productos agropecuarios mercados transitorios y permanentes de productos agropecuarios, centros de acopio, comercio y servicios para la producción agropecuaria-
- Desarrollo de industria no contaminante bajo el cumplimiento de normas ambientales vigentes

**USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

- Servicios de comida
- Actividades de información y comunicaciones
- Actividades financieras e inmobiliarias
- Actividades profesionales científicas y técnicas
- Servicios de administración y de apoyo
- Servicios educativos, de salud y asistencia social, garantizando el retiro del área de amortiguación perimetral a las áreas de usos industriales
- Actividades de entretenimiento y recreación, garantizando el retiro del área de amortiguación perimetral a las áreas de usos industriales
- Infraestructura de servicios públicos
- Estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos sólidos (ECAS)



- Plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos (con potencial de aprovechamiento) y agroindustriales (siempre que se respete una distancia mínima de 500 metros de las zonas urbanas y de áreas de uso residencial)

#### **USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:**

- La industria de bajo y mediano impacto, ~~que~~ deberá estar en condiciones de controlar y mitigar los impactos urbanísticos y ambientales (solo en las áreas de actividad industrial)

#### **USO PROHIBIDO:**

- Los que no estén en capacidad de mitigar los impactos existentes, y los afecten la calidad del paisaje
- La industria de riesgo químico, la producción o manejo de sustancias explosivas o inflamables
- Industria contaminante (que genere impacto sobre las aguas subterráneas, fuentes hídricas, aire y generación de residuos de alto impacto para el ambiente, etc.)

#### **NORMA URBANISTICA**

- Densidad: No aplica
- Unidad Mínima de Actuación: 4 hectáreas
- Unidad Mínima de Actuación para parques, conjuntos o agrupaciones industriales: 10 hectáreas
- Ocupación: 30% del área neta de la unidad de actuación
- Altura: tres (3) pisos o doce (12) metros
- Parqueaderos:
- o Otros Usos: un (1) parqueadero por cada 100m<sup>2</sup> construidos

Los usos del suelo y las normas urbanísticas para los terrenos bajo esta clasificación se encuentran en la Ficha Normativa No. 4 (Ver Anexo 2)

#### **ARTÍCULO 294.USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS EN EL CORREDOR VIAL SUBURBANO**

##### **USO PRINCIPAL:**

- Actividades agrícolas, pecuarias y forestales
- Comercio, servicios de bodega, talleres de mantenimiento, actividades financieras, soporte técnico y en particular todas aquellas actividades que puedan contribuir a conformar cadenas de agregación de valor alrededor de las actividades industriales y que estén en capacidad de acomodarse a la calidad ambiental de la zona.
- Servicios relacionados con la logística del transporte de carga de mercancías de los ámbitos nacional y subregional: Centros de logística de carga, servicios de mantenimiento al vehículo de carga, servicios de alimentación, hospedaje para viajeros, conductores y operarios del transporte de carga, etc.



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



- Comercio de productos agropecuarios: mercados transitorios y permanentes de productos agropecuarios; centros de acopio, comercio y servicios para la producción agropecuaria

**USOS COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

- Actividades y servicios turísticos
- Actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento
- Servicios de Comida
- Comercio al por menor y como apoyo a la actividad residencial
- Servicios financieros, de administración y de apoyo
- Actividades de comercio y servicios que sirvan de apoyo y promoción a las actividades turísticas
- Servicios de hotelería, alojamientos y hospedajes
- Oficinas y consultorios
- Servicios de hotelería, centros de negocios, centros de exposiciones y convenciones
- Infraestructuras de servicios públicos
- Comercio artesanal de bajo impacto
- Estaciones de servicio
- Estaciones de clasificación y aprovechamiento de residuos sólidos (ECAS)
- Plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos (con potencial de aprovechamiento) y agroindustriales (siempre que se respete una distancia mínima de 500 metros de las de zonas urbanas y de áreas de uso residencial)

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:**

- Servicios educativos, de salud y asistencia social
- Equipamientos rurales colectivos
- Actividades de apoyo a la agroindustria (sólo sobre la margen oriental del corredor)
- Vivienda rural campestre (sólo sobre la margen occidental del corredor)
- Industria no contaminante (solo en áreas de actividad industrial)

**USO PROHIBIDO:**

- Industria contaminante generadora de emisiones y vertimientos.

**NORMA URBANISTICA**

- Densidad: No aplica
- Unidad Mínima de Actuación: 2 hectáreas
- Ocupación: 30% del área neta de la unidad de actuación
- Tipología de vivienda: Unifamiliar
- Altura:
  - o Vivienda: dos (2) pisos o siete (7) metros
  - o Otros usos: doce (12) metros
- Parqueaderos:
  - o Vivienda rural campestre: un (1) parqueadero por vivienda
  - o Otros Usos: un (1) parqueadero por cada 100m<sup>2</sup> construidos



Los usos del suelo y las normas urbanísticas para los terrenos bajo esta clasificación se encuentran en la Ficha Normativa No. 3 (Ver Anexo 2)

## **ARTÍCULO 295.USOS DEL SUELO EN EL CENTRO POBLADO RURAL LA PALMA**

### **USO PRINCIPAL:**

- Vivienda
- Equipamientos de escala veredal: salud, educación, bienestar social, abastecimiento
- Recreación activa y pasiva

### **USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

- Comercio minorista diario y de uso frecuente, asociado a la vivienda
- Servicios locales y de uso frecuente, asociado a la vivienda
- Infraestructura de servicios públicos

### **USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:**

- Servicios de alojamiento, sólo asociado a la vivienda
- Servicios de bebidas y comidas, sólo asociados a la vivienda

### **USO PROHIBIDO:**

- Consumo de licor
- Granjas avícolas y porcícolas
- Agroindustria
- Industria condicionado a la norma del sector
- Comercio al por mayor
- En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

### **NORMA URBANISTICA**

- Densidad: 40 viviendas por hectárea
- Tipología de vivienda: Unifamiliar y bifamiliar
- Altura:
  - o Vivienda: dos (2) pisos y altillo
- Parqueaderos: no se exige

## **ARTÍCULO 296.USOS DEL SUELO EN ÁREAS PROPUESTAS PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE SALUD, EDUCACIÓN, BIENESTAR SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTE**

### **USO PRINCIPAL:**

- Equipamientos colectivos: salud, educación, bienestar social, cultural y deporte

### **USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:**

- Agrícola, pecuario y forestal bajo esquemas de producción sostenible



---

### **USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:**

- Comercios, vivienda y servicios asociados a la actividad principal y como complemento

### **USO PROHIBIDO:**

- Industria
- Agroindustria
- Comercio y servicios de alto impacto que no garanticen la mitigación de impactos ambientales (ruidos y emisión de olores ofensivos)
- En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

### **NORMA URBANISTICA**

- Densidad: No aplica
- Unidad Mínima de Actuación: 2 hectáreas
- Ocupación: 30% del área neta de la unidad de actuación
- Altura: dos (2) pisos o nueve (9) metros
- Parqueaderos: un (1) parqueadero por cada 100m<sup>2</sup> construidos o de acuerdo con la Norma Técnica Colombiana que aplique al tipo de equipamiento

**ARTÍCULO 297. NORMAS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL:** Además de la legislación específica aplicable a licencias urbanísticas, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el PBOT
2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos en el PBOT
4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el PBOT.
5. La autorización de actuaciones urbanísticas en el Centro Poblado Rural La Palma se sujetará a las normas adoptadas en el PBOT o en la Unidad de Planificación Rural, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
6. En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



**PARAGRAFO 1:** El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para los distintos usos en suelo rural y rural suburbano, deberá sujetarse además de las normas generales sobre licenciamiento al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. **Movimiento de tierras.** El movimiento de tierras para parcelar o edificar sólo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción.
2. **Ambiente.** Se deberán conservar y mantener las coberturas vegetales y forestales en suelos con pendientes superiores al 70%, en las condiciones que determine la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.
3. **Condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios.** Cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos. En su defecto, quienes puedan ser titulares de las licencias deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994. En todo caso, la prestación de dichos servicios deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la unidad mínima de actuación.
4. **Accesos viales.** Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.
5. **Cerramientos.** El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.
6. **Retrocesos.** En los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.
7. **Cesiones obligatorias:** para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

**PARAGRAFO 2:** Se deberá igualmente tener en cuenta:





**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



- Contar con los respectivos permisos ambientales, de competencia de la autoridad ambiental, relacionados con ocupación de cauce, concesión de aguas y vertimientos; estos requisitos deben cumplirse previamente a la expedición de cualquier licencia urbanística.
- Se deberá conservar las coberturas vegetales tales como: relictos boscosos, bosques naturales primarios, bosques naturales secundarios, guaduales, bambú, caña brava, y otras especies de importancia, salvo que se presente una propuesta de compensación autorizadas por la autoridad ambiental.
- Se deben respetar los retiros viales, a gasoductos, los retiros de cauces permanentes, tratamiento de aguas residuales, captaciones de aguas subterráneas, redes de acueducto, gas y energía eléctrica, existentes.
- Se deben respetar los retiros a las redes eléctricas de alta tensión que atraviesan el suelo rural del Municipio. Dichas redes cuentan con licencia de la ANLA y su retiro debe definirse conforme a las disposiciones del RETIE, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- En Intersecciones viales nacionales, los permisos de construcción se regirán de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad nacional vigente. Para efectos de intervención y diseño de intersecciones viales y demás afectaciones sobre las vías nacionales, se debe cumplir estrictamente lo dispuesto por INVIAS o la entidad que llegue a sustituirla, por lo que deberán tramitarse los permisos y autorizaciones correspondientes ante esta entidad.
- Se deberá dar cumplimiento a las normas de construcción establecidas en la norma NSR -10 y sus modificaciones y en ningún caso podrán construirse en zonas de riesgo o amenaza por inundaciones o geotécnicos.
- Los vertimientos generados en las viviendas o construcciones rurales deberán ser tratados de acuerdo con las normas establecidas por la CARDER. Para la expedición de las licencias urbanísticas debe presentarse previamente la autorización respectiva de esta entidad.

**PARAGRAFO 3:** En predios rurales con extensión superior a cuatro (4) Unidades Agrícolas Familiares, se podrá autorizar la construcción de una (1) vivienda rural campesina adicional, y solamente por razones de necesidades derivadas de la explotación agropecuaria del predio debidamente sustentadas por el propietario del mismo; dicha vivienda deberá localizarse a distancia superior a 300 metros de otras viviendas. La expedición de la licencia de construcción correspondiente no implica la autorización de la división del predio.

**PARAGRAFO 4:** También podrá autorizarse la construcción de una única vivienda campestre en predios rurales, adicional a la vivienda rural campesina utilizada para la administración o mayordomía del predio siempre que el área construida no sobrepase 80m<sup>2</sup>. En todo caso no podrá autorizarse en ningún caso la construcción de más de dos viviendas por cada predio rural, ni autorizar la construcción de más de una vivienda en predios con extensión inferior a la UAF vigente.

Se autoriza de manera general para que los predios existentes, a la entrada en vigencia del presente PBOT, con áreas inferiores a la UAF, puedan tramitar licencia urbanística en



la modalidad de construcción para vivienda; siempre que cumpla con las normas urbanísticas definidas en el PBOT.

**PARAGRAFO 5:** En el suelo rural se autoriza la instalación de infraestructura de antenas de radiocomunicaciones, previo el cumplimiento de la normatividad expedida por el ministerio del ramo y sin que se produzcan afectaciones de ningún orden a las áreas protegidas y aquellas que registran restricciones de carácter ambiental; para la instalación de dichas antenas se requiere el trámite y expedición de la licencia urbanística; para estos casos no procede la licencia urbanística de subdivisión.

**ARTÍCULO 298.UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR – UAF.** La unidad agrícola familiar, UAF, para el Municipio de La Virginia será la definida por la norma nacional vigente.

**ARTÍCULO 299.SUBDIVISIÓN DEL SUELO RURAL:** En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

**PARAGRAFO 1:** Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por la secretaría de planeación municipal y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el PBOT y en los instrumentos que lo desarrollen.

La autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

**PARAGRAFO 2:** En todo caso queda prohibida la expedición de licencias de subdivisión en suelo rural por debajo de la extensión mínima de la UAF, cuando se trate de establecer usos de vivienda campestre, vivienda rural campesinas u otros usos que modifiquen el uso actual de los predios.

**PARAGRAFO 3:** En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar - UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

## **CAPITULO IV**

### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL COMPONENTE RURAL**

**ARTÍCULO 300.SISTEMA AMBIENTAL.** Corresponde a las áreas de Conservación y Protección Ambiental en el suelo rural.



**ARTÍCULO 301.ÁREAS PROTEGIDAS.** En el territorio municipal se reconoce como un área natural protegida el Distrito de Manejo Integrado Guásimo, el cual fue recategorizado mediante el acuerdo 021 de junio de 2011 del consejo directivo CARDER, el cual había sido declarado como parque natural municipal mediante el acuerdo municipal No. 007 de 2009.

## **ARTÍCULO 302.SUELOS DE PROTECCIÓN**

### **1. PARA LA PROTECCION DEL RECURSO HIDRICO**

#### **a. microcuencas abastecedora de acueductos (municipales, comunitarios, rurales, veredales y otros):**

Se reconoce la importancia de la subcuenca del río Totuí como fuente abastecedora del acueducto urbano del municipio de la Virginia, la cual se encuentra ubicada en jurisdicción de los municipios de Santuario, Balboa y la Celia;

#### **b. predios adquiridos para la protección del recurso hídrico**

En el área rural del municipio no se han adquirido predios para la protección del recurso hídrico, con excepción del predio La Roncadora.

#### **c. franjas de retiro de cauces permanentes**

Se entiende por ronda hídrica la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho. Así mismo hará parte de la ronda hídrica el área de protección o conservación aferente.

La delimitación de las franjas de retiros de los cauces permanentes localizados en suelo rural y rural suburbano, no podrá ser inferior a treinta (30) metros.

### **2. PARA LA PROTECCION DE LA BIODIVERSIDAD**

Áreas delimitadas y reglamentadas con el objetivo principal de recuperar y proteger la biodiversidad en sus diferentes manifestaciones (paisaje, ecosistema, población, especie y genes).

#### **a. humedales y lagunas**

La identificación y delimitación de humedales se debe realizar de acuerdo con la resolución 0196 de 2006 del MAVDT, por la cual se adopta la guía técnica para la formulación de planes de manejo para humedales en Colombia.



Para efectos de su recuperación y preservación se adelantará de manera conjunta con propietarios y administración municipal, con liderazgo de la CARDER la formulación de los planes de manejo respectivos.

Los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes, serán determinados una vez se defina la caracterización y los respectivos planes de manejo.

### **ACCIONES**

- El humedal Balsillas se reconoce como suelo de protección, su delimitación es la definida en la resolución 880 de abril de 2014 de CARDER, y de conformidad con la profundización de su caracterización y con el respectivo plan de manejo formulado por CARDER, el cual deberá ser ajustado y actualizado, aspectos que serán incorporados al presente plan, previa concertación con la CARDER.
- Los usos del suelo y las acciones sobre el humedal serán las que se determinen en el plan de manejo que sea aprobado por la CARDER, momento en el cual deberá ser adoptado por el municipio.
- Las medidas definidas en las respectivas fichas de caracterización.

### **b. relictos de bosques**

Los relictos de bosque se encuentran en el DMI y demás ecosistemas estratégicos y deben ser conservados de manera prioritaria teniendo en cuenta su grado de amenaza nacional y global independientemente de otras consideraciones.

## **3. PARA LA PROTECCION DEL PAISAJE**

Son áreas geográficas concretas producto de la evolución de los procesos físicos y antrópicos que le dan una expresión y un fundamento característico que le permite ser un elemento distinguible y diferenciable de sus alrededores.

Son elementos del paisaje caracterizados por variaciones topográficas como los cerros, las colinas y las cuchillas reconocidos por la posibilidad de disfrute visual, estético o recreativo: Los morros de María. Los usos de estas áreas son los relacionados en los respectivos acuerdos de manejo.

**ARTÍCULO 303.VARIABILIDAD Y CAMBIO CLIMATICO.** Los lineamientos para la adaptación y mitigación al cambio climático en la zona rural del Municipio de La Virginia, se orientan a partir de los efectos del cambio climático que son relevantes para el municipio según el perfil climático territorial, tomando como guía la “Ficha para la Incorporación de la Gestión del Cambio Climático en el Ordenamiento Territorial”.

**ARTÍCULO 304.ALTERNATIVAS PARA ADAPTACION FRENTE A VARIABILIDAD Y CAMBIO CLIMATICO.**



### **1. En términos de movilidad, vías y transporte**

- En el proceso de estudio, diseño y construcción de nuevas vías para acceso a la zona rural de montaña del municipio de la Virginia se deberán incorporar medidas para el control de fenómenos de remoción en masa.
- Tanto en los proyectos para construcción de nuevas vías a la zona rural y suburbana del Municipio como para el acondicionamiento y mejoramiento de la vía de acceso al Centro Poblado La Palma se deberán incluir alternativas para el transporte en bicicleta.

### **2. En términos de Sistemas Productivos**

- El corredor vial suburbano localizado sobre la Vía Troncal posibilitará la instalación de servicios, comercio y logística empresarial (acopio de alimentos para la transformación, comercialización y distribución de los productos).
- En la porción del suelo rural que la Agencia Nacional de Tierras adjudique a campesinos se deberá implementar el cultivo bajo sistemas de producción sostenible.
- En los suelos agrícolas clase III se deberán Utilizar técnicas de labranza encaminadas a la conservación de la estructura del suelo.
- Implantación de coberturas vegetales en los suelos de protección del río Cauca con el fin de minimizar los procesos de socavación generados en las zonas de mayor actividad de extracción de material de arrastre.
- Apoyar procesos de investigación tendientes a la exploración de técnicas de cultivo que se puedan adaptar a las áreas inundables en el suelo rural, bajo escenarios de cambio climático.

### **3. En términos de espacio público**

- Los Morros de María, el Sendero Circuito Guásimo y el Sendero Circuito Cauca, constituirán elementos naturales del espacio público para la promoción del turismo ecológico, bajo prácticas de conservación y protección del recurso hídrico y la estructura ecológica principal.
- El complejo de Humedales Balsillas se constituirá como elemento natural del sistema de espacio público, que a través de los procesos de implantación de coberturas vegetales en los suelos de protección de las corrientes hídricas, generará conexión con las zonas de expansión y los relictos boscosos del suelo rural y con el corredor ambiental perimetral de los ríos Cauca y Risaralda.

### **4. En términos de ecosistemas y suelos de protección**

- Las acciones de protección y conservación ambiental, así como la reforestación de áreas degradadas ambientalmente y el aumento de coberturas vegetales en la zona urbana, se constituirán en estrategias de adaptación y mitigación.
- En la franja de mitigación de 300 m límite entre el suelo rural y el DMI Guásimo se deberán implantar sólo usos conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con dicha área protegida.



- Promover medidas para la restauración ecológica y manejo del Complejo de Humedales de Balsillas
- Se deberá dar cumplimiento al Plan de Manejo del DMI Guásimo en donde se definen los objetivos de conservación, regulación, administración y usos.
- Preservación, conservación y restauración ecológica de ecosistemas estratégicos.
- Conectar los ecosistemas estratégicos y de bosque seco tropical mediante corredores ambientales.
- Las áreas para la protección del recurso hídrico y la biodiversidad podrán ser objeto de algún estímulo tributario conforme a las normas vigentes en la materia

**5. En términos de conocimiento:**

- Realizar las simulaciones hidráulicas posteriores a la construcción de la obra de mitigación contra inundaciones, considerando proyecciones locales de cambio climático.
- Determinar el riesgo de inundación en escenarios de variabilidad y cambio climático.

**6. En términos de reducción de riesgos:**

- Ejecutar obras complementarias a la obra de mitigación contra inundaciones
- Protección de los bosques de galería y humedales en las cuencas Cauca y Risaralda
- Protección de la parte alta de las microcuencas Mina Rica y Japón
- Recuperación ambiental de los antiguos cauces del río Risaralda y las quebradas Mina Rica y Japón

**7. En términos de prevención de nuevos riesgos:**

- Incorporación de zonas susceptibles a inundación a los suelos de protección ambiental

## **CAPITULO IV GESTION DEL RIESGO EN EL COMPONENTE RURAL**

**ARTÍCULO 305. AREAS DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA.** Las zonas de amenaza Alta por movimientos en masa más frecuentes se localizan en la zona oriental, específicamente en la Vereda La Palma y en el sector nor oriental de la vereda el Aguacate.

Otros sectores que presentan amenaza alta corresponden a las localizadas en las laderas de la cuchilla al sur oriente en la vereda el Aguacate, así como las áreas de cruce de fallas, especialmente con orientación norte – sur, entre ellas: Falla de Alas y Fallas de dirección nor oriental, al oriente del municipio. El resto de la zona rural del municipio presenta una amenaza por movimientos en masa media y baja.

**PARAGRAFO:** Sobre las zonas categorizadas como de amenaza alta por movimientos en masa podrán implantarse usos referidos a la producción agroforestal bajo prácticas de conservación sostenible, con excepción de las áreas con pendientes superiores al 70% que se incorporan como suelos de protección en la categoría de Áreas de Conservación y Protección Ambiental.





**ARTÍCULO 306. AREAS DE AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES.** Se identifican como zonas de amenaza alta en la microcuenca de Guásimo y en afluentes directos del río Cauca; amenaza media en la microcuenca de las quebradas Mina Rica y Japón; y amenaza baja en el resto del suelo rural.

Los centros poblados del Municipio de La Virginia presentan baja amenaza por avenidas torrenciales y por consiguiente un riesgo por avenidas torrenciales bajo.

**ARTÍCULO 307. AREAS DE AMENAZA POR INUNDACIONES.** Los drenajes con niveles de inundación más altos y amplios se localizan en el río Cauca y Risaralda y por ende las áreas de amenaza alta.

El centro poblado La Palma arroja una condición de amenaza baja por inundaciones y por consiguiente un riesgo bajo en dicho centro poblado.

**ARTÍCULO 308. AREAS CON CONDICION DE AMENAZA QUE REQUIEREN ADELANTAR ESTUDIOS DE DETALLE.** Se delimitan las siguientes áreas del suelo rural y rural suburbano en donde se proyecta, dentro del horizonte del Presente plan, el desarrollo de infraestructura, vivienda, servicios, comercio y equipamientos colectivos, que requieren ser objeto de estudios detallados conforme a los requerimientos del Decreto 1807 de 2014 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya:

1. En el suelo rural donde se proyecta la construcción del Batallón de Artillería San Mateo cuya zonificación de amenaza por movimientos en masa es media.
2. En el suelo rural y rural suburbano donde se proyecta la construcción de la Plataforma Logística del Eje Cafetero, localizada en áreas de influencia de las quebradas Mina Rica y Japón zonificadas en los estudios básicos como áreas de amenaza media por avenidas torrenciales y movimientos en masa.
3. En la margen occidental del corredor vial suburbano, localizado entre la vía Salida a Medellín y el límite norte del territorio municipal (Q. El Cairo), localizada sobre áreas de amenaza media por inundaciones del río Risaralda.
4. En el Área No. 1 de Desarrollo Restringido en Suelo Rural para Equipamientos Institucionales, Recreativos y Servicios Turísticos, en donde el estudio básico determina la necesidad de adelantar estudios detallados para mitigar la amenaza por inundaciones del Río Cauca y la Quebrada Mina Rica.

**PARAGRAFO 1:** Los estudios detallados deberán estar orientados a categorizar el riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes; y serán responsabilidad del Municipio de La Virginia y de los particulares que desarrollen proyectos en las áreas en donde son requeridos dichos estudios de riesgo.

**PARAGRAFO 2.** Los estudios detallados podrán ser realizados siempre que se cumplan con los siguientes condicionamientos:



- Las áreas de amenaza alta no podrán ser objeto de estudios detallados, salvo los que por escalas de trabajo u otra condición, sean requeridos según los estudios básicos de riesgos y amenazas para el Municipio de La Virginia realizados en el año 2015 y ajustados en el año 2019.
- Las áreas objeto de estudios detallados aplica sólo para las áreas de amenaza media que se encuentren por fuera de cualquiera de las categorías de Conservación y Protección ambiental toda vez que las determinantes ambientales constituyen normas de superior jerarquía.

**ARTÍCULO 309.PROCEDIMIENTO PARA LLEVAR A CABO LOS ESTUDIOS DE DETALLE.** El análisis detallado de amenazas por movimientos en masa, avenidas torrenciales e inundaciones deberá surtir el siguiente procedimiento:

- a. Solicitar ante la Secretaría de Planeación el concepto de usos del suelo, normas y requerimientos para licenciamiento de proyectos.
- b. Para el caso de solicitudes de licencia para equipamientos en áreas de desarrollo restringido en el suelo rural, presentar solicitud de análisis ante el Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres en donde se determine la necesidad o no de adelantar estudios detallados.
- c. Presentar estudio detallado o certificación por parte del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo en caso de no requerirse el estudio de detalle.
- d. Solicitar licencia de construcción

**ARTÍCULO 310.REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA ESTUDIOS DE DETALLE DE LA AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIONES Y AVENIDAS TORRENCIALES.** Para la elaboración de los estudios de detalle de amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales se deberá cumplir con las determinantes ambientales vigentes a la elaboración del estudio, es decir, deberán contener las series históricas, la información del componente técnico del plan de contingencia por inundaciones, la información hidroclimatológica y el uso de la guía IDEAM, además de seguir las siguientes especificaciones mínimas:

**Área de estudio.** Se referirá a las áreas con condiciones de riesgo y amenaza, por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales delimitadas en el plan básico de ordenamiento territorial.

**Insumos.** Se consideran como insumos mínimos que se elaboran y evalúan a la escala de trabajo, los siguientes:

Para amenaza por movimientos en masa:

- Geología para ingeniería.
- Geomorfología a nivel de elementos.
- Hidrogeología, con énfasis en comportamiento de los niveles freáticos.



- Evaluación del drenaje superficial.
- Sismología.
- Uso del Suelo.
- Exploración del subsuelo.
- Levantamiento topográfico, incluyendo la información predial o catastral.

Para amenaza por inundaciones:

- Información de hidrología e hidráulica;
- Información topográfica y batimétrica detallada de los tramos de cauce analizados, incluyendo aquellos elementos o tramos que estén asociados con el origen de la inundación.

Para amenaza por avenidas torrenciales:

- Geomorfología.
- Estudio hidrológico de las microcuencas del área de estudio orientado al flujo torrencial, considerando el ciclo de sedimentos.
- Análisis hidráulico del área, teniendo en cuenta factores detonantes como precipitación o movimientos en masa.

#### **Productos:**

- Mapas de zonificación de amenaza por movimientos en masa, el cual delimita y caracteriza los diferentes niveles de amenaza que presenta el territorio estudiado.
- Mapa o mapas de zonificación de amenaza por inundación por desbordamiento, el cual delimita y caracteriza los diferentes niveles de amenaza que presenta el territorio estudiado.
- Mapas de zonificación de amenaza por avenidas torrenciales, el cual delimita y caracteriza los diferentes niveles de amenaza que presenta el territorio estudiado, según lo dispuesto en la norma aplicable.
- Se debe elaborar un documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.

**ARTÍCULO 311.EVALUACIÓN DE VULNERABILIDAD.** Para evaluar la vulnerabilidad se consideran los siguientes aspectos:

- De acuerdo con los resultados del estudio detallado de amenazas para cada fenómeno analizado, se deben identificar y localizar en la cartografía correspondiente los elementos expuestos.
- Se debe establecer las características de los elementos expuestos a las amenazas identificadas, en cuanto al tipo de elemento, grado de exposición, resistencia que ofrece el elemento y distribución espacial.
- Se deben identificar los diferentes tipos de daño o efecto esperado sobre los elementos expuestos que se pueden presentar como resultado del fenómeno natural.



- Esta información debe zonificarse en un mapa a la misma escala del mapa de amenazas detallados estableciendo categorías de vulnerabilidad alta, media y baja, de acuerdo con las características de los elementos expuestos.

**ARTÍCULO 312.EVALUACIÓN DEL RIESGO.** La evaluación de riesgo es el resultado de relacionar la zonificación detallada de amenaza y la evaluación de la vulnerabilidad. Con base en ello, se categorizará el riesgo en alto, medio y bajo, en función del nivel de afectación esperada. Para las zonas en alto riesgo se definirá la mitigabilidad o no mitigabilidad, a partir de las alternativas de intervención física para reducir y evitar el incremento de la amenaza y/o vulnerabilidad.

Para estas alternativas se deberá evaluar su viabilidad de ejecución desde el punto de vista técnico, financiero y urbanístico. Bajo estas evaluaciones se obtendrá la definición del riesgo alto mitigable o riesgo alto no mitigable.

Contenidos de la evaluación del riesgo. Los estudios de evaluación de riesgo deben acompañarse de los siguientes documentos por cada fenómeno analizado:

- Documento técnico que contenga metodología de evaluación empleada y los resultados.
- Fichas de evaluación de vulnerabilidad.
- Mapa de vulnerabilidad categorizada en alta, media y baja.
- Mapa de riesgo, categorizado en alto, medio y bajo, señalando para el riesgo alto si es mitigable o no mitigable.
- Mapas de localización y dimensionamiento de las medidas de intervención propuestas.
- Presupuestos estimados de costos de las alternativas planteadas.
- Inventario de viviendas en alto riesgo no mitigable

**ARTÍCULO 313.MEDIDAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO RURAL.** Las siguientes corresponden a las medidas de intervención, orientadas a establecer restricciones y condicionamientos para el uso y aprovechamiento del suelo rural del Municipio de La Virginia:

- Realizar los estudios de detalle requeridos en las áreas identificadas para los fenómenos de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales durante el proceso de implementación del PBOT.
- Ejecutar las obras de mitigación conforme a los resultados de los estudios de detalles.
- La implantación de los proyectos de la Plataforma Logística del Eje Cafetero y el Batallón deberá demarcar las áreas de conservación ambiental identificadas en el PBOT conforme a los requerimientos de la autoridad ambiental.

## **CAPITULO V SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS**



**ARTÍCULO 314. ESTRATEGIAS PARA EL ASEGURAMIENTO DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LA ZONA RURAL.** Para la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios en la zona rural del municipio tanto desde lo organizacional como respecto a la infraestructura, las políticas, programas y proyectos se enmarcarán en las estrategias siguientes:

- Aseguramiento de la prestación de los servicios a cargo de entidades u organizaciones habilitadas legalmente para ello.
- La implementación de modelos tarifarios que garanticen la sostenibilidad de los servicios y con la aplicación de contribuciones y subsidios.
- Ampliación de coberturas de servicios de agua potable, alcantarillado y aseo.
- Establecimiento de áreas de reserva para la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, mediante su declaratoria de utilidad pública.

**ARTÍCULO 315. ACCIONES Y PROYECTOS NECESARIOS PARA CONSOLIDAR Y COMPLEMENTAR EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EN SUELO RURAL.** Para el logro de la prestación de servicios de calidad a la población rural se establecen las siguientes acciones y proyectos:

- Implementación de esquemas organizacionales para la eficiente prestación de servicios de acueducto en la zona rural y/o aseguramiento de la prestación a través de empresas eficientes.
- Mejoramiento, optimización y ampliación de la infraestructura de acueductos rurales con la garantía de potabilización de agua para consumo humano.
- Mejoramiento y ampliación de la cobertura del saneamiento básico: vertimientos de aguas residuales, sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- Implementación de programas de reciclaje y disposición de residuos sólidos.
- Reforestación, mantenimiento y demarcación de áreas protectoras de fuentes abastecedoras de agua.
- Estudios de identificación de áreas de protección ampliada en las microcuencas abastecedoras de agua, para su declaratoria de utilidad pública.
- Declaratoria de utilidad pública de las franjas protectoras y aquellas identificadas en los estudios mencionados en el numeral anterior, pertenecientes a las fuentes abastecedoras de acueductos rurales y aquellas que sirven como fuentes de agua para viviendas dispersas.

**ARTÍCULO 316. ÁREAS DE RESERVA PARA LA DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Constituyen áreas de reserva para los sistemas de aprovisionamiento de servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos en el municipio las siguientes:

**1. Para la prestación del servicio de agua:**

- a. La subcuenca del río Totui, como fuente abastecedora de agua a la población urbana.



- b. La quebrada el Guásimo, como fuente abastecedora del acueducto de la vereda El Aguacate, en el área indicada para la construcción de infraestructura de captación y las franjas protectoras ampliadas aguas arriba de la captación.
- c. Las quebradas los Tarros, Churimal, La Margarita y La Morelia, como fuentes abastecedoras de la vereda La Palma, en las áreas indicadas para la construcción de infraestructuras de captación y las franjas protectoras ampliadas aguas arriba de las captaciones,
- d. La quebrada el Cairo, a lo largo de su paso por el territorio municipal, como fuente de abastecimiento para los asentamientos existentes en el sector extremo nor-occidental del territorio municipal y de los potenciales desarrollos que se generen en la zona de influencia de la microcuenca.

## **2. Para la disposición final de residuos de construcción y demoliciones**

Se define como área de reserva para la disposición de escombros, aquella delimitada como área del sistema de servicios públicos en suelo rural conforme a lo planteado para el desarrollo de servicios públicos en el mapa 34

## **3. Para la disposición final y aprovechamiento de residuos sólidos.**

Para la ubicación de sitios para el aprovechamiento de residuos orgánicos biodegradables como compostaje, deben realizarse previamente estudios técnicos que garanticen que no se afectarán recursos hídricos superficiales, subterráneos y suelos.

En el suelo rural del municipio se definirán las áreas aptas para actividades de disposición final y/o aprovechamiento de residuos sólidos domiciliarios, residuos vegetales y escombros, conjuntamente con la autoridad ambiental. Para estos efectos el municipio podrá participar en alianzas o convenios con entidades públicas o privadas.

**ARTÍCULO 317.DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA DE LAS ÁREAS DE RESERVA PARA LA PROVISIÓN DE AGUA, DISPOSICIÓN Y APROVECHAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Se declaran como áreas de utilidad pública por motivo de interés general y por constituir áreas de reserva para el servicio de agua y la disposición y aprovechamiento de residuos sólidos las siguientes:

1. Las áreas y franjas protectoras ampliadas de las quebradas: Guásimo, Los Tarros, La Margarita, Churimal, Morelia y el Cairo, de conformidad con lo establecido en el numeral anterior.
2. Áreas para la construcción del tanque de almacenamiento de agua potable, de conformidad con los estudios y diseños elaborados por la Empresa de Servicios Públicos de La Virginia.
3. Áreas y/o franjas para la construcción de redes de servicios e acueducto para el abastecimiento de agua a las zonas de expansión y el corredor vial troncal de occidente de conformidad con el plan maestro de acueducto y/o los estudios y diseños elaborados por la Empresa de Servicios Públicos de La Virginia. Esta declaratoria tiene como objetivo la imposición de servidumbres.





4. Franja a lo largo del Jarillón en predios de la hacienda Balsillas, entre la carrera 11 A y el predio del parador náutico, destinada a la construcción de la red de alcantarillado de aguas residuales entre la estación de bombeo y el colector del estadio, de conformidad con los estudios y diseños elaborados por la ESP La Virginia. La declaratoria de utilidad pública de esta área tiene el objetivo de imposición de servidumbre.

**PARAGRAFO 1:** El alcalde municipal procederá, dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del PBOT, a la expedición de los actos administrativos y al desarrollo de las acciones legales necesarias para la declaratoria de utilidad pública de las áreas señaladas en el presente numeral.

**PARAGRAFO 2:** El concejo municipal o las autoridades competentes podrán declarar como de utilidad pública las nuevas áreas identificadas para la provisión y prestación de servicios públicos.

**ARTÍCULO 318.DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIONES.** Se define como sitio apto para la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición – RCD, un sitio localizado en predios de la hacienda Nápoles, vereda el Aguacate cuya capacidad estimada es de 132.000 m3.

Dentro de esta misma área se definirá un sitio para la disposición de residuos generados en las actividades de construcción y demoliciones previa realización obligatoria de estudios y diseños del sitio para disposición de RCD el cual deberá incluir las proyecciones de generación de residuos para la implantación de la Plataforma Logística del Eje Cafetero y cumplir con las determinaciones sobre el tema definidas por la Resolución 0472 de 2017 o aquella que la modifique, complemente o sustituya.

## **CAPITULO VI SISTEMA VIAL RURAL**

**ARTÍCULO 319.COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL.** El sistema vial rural está conformado por una vía arterial o de primer orden, vías intermunicipales o de segundo orden y vías veredales o de tercer orden.

**JERARQUIA VIAL RURAL.** En la zona rural el sistema vial tiene cuatro jerarquías:

1. **Vías primarias:** corresponden a esta categoría las vías de la red vial nacional:
  - Troncal de occidente desde el puente Francisco Jaramillo Ochoa hasta el límite norte del municipio, en el cruce de la quebrada el Cairo.
  - La autopista de la prosperidad en el tramo La Virginia – Irra en su paso por el área rural del municipio.



**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
“LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS”**



2. **Vías terciarias:** corresponden a esta las vías rurales hacia las veredas y las interveredales; en el territorio se reconocen las siguientes vías rurales:

- Vía desde la troncal de occidente hacia las veredas El Aguacate y La Palma.
- Vía puente sobre el río Guásimo – La Helena.
- Vía al norte en la vereda La Palma.
- La vía de acceso a la vereda Mina Minarica.
- Las vías rurales privadas.

Las vías terciarias deben cumplir con las siguientes especificaciones:

- Ancho mínimo de calzada: 4.00 m.
- Cuneta - berma o andén según el caso: 1.0 m.
- Sección pública mínima: 6.00 m.
- Retiro mínimo desde el eje hacia paramentos de viviendas y construcciones: 15.00 metros.
- Su mejoramiento deberá hacerse mediante la construcción de placas – huella, cunetas revestidas y/o mediante su pavimentación.

3. **Caminos:** son infraestructuras peatonales que se constituyen con el uso y la costumbre, utilizadas como atajos o intercomunicación entre fincas e interveredales.

4. **Callejones de servicio en las áreas de cultivos de caña:** corresponden a esta categoría las vías de servicio construidas para las labores de cultivo y cosecha, en las zonas planas cultivadas con caña de azúcar. Son de significativa importancia aquellos que son paralelos a los drenajes naturales y artificiales.

**PARAGRAFO:** Para el acceso desde la vía Troncal de Occidente se debe garantizar el acceso hacia los suelos rurales que se encuentran sobre el área de mayor pendiente, a través de una vía pública sin ningún tipo de restricción de acceso, la cual deberá tener la siguiente sección mínima

| DIMENSIONES MÍNIMAS DE VIAS PROYECTADAS |                 |      |                     |              |           |                |           |              |                     |      |                     |
|---|-----------------|------|---------------------|--------------|-----------|----------------|-----------|--------------|---------------------|------|---------------------|
|   | VIA VERDE       |      |                     |              |           | VIA NEGRA      |           |              |                     |      | ANCHO DE LA SECCION |
|   | RETIRO O JARDIN | EN   | AMBIENTADO O VERDES | MA Y CUNETAS | ALCALZADA | ARADOR CENTRAL | ALCALZADA | MA Y CUNETAS | AMBIENTADO O VERDES | EN   |                     |
| MINIMO                                  | 1.00            | 0.50 | 0.50                | 0.50         | 0.50      | 0.50           | 0.50      | 0.50         | 0.50                | 0.50 | 6.00                |

**ARTÍCULO 320. ZONAS DE RESERVA PARA LA RED VIAL NACIONAL EN ZONA RURAL.**



- Las carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
- Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
- Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

**PARAGRAFO:** El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

**ARTÍCULO 321.PROYECCIONES VIALES EN AREA RURAL.** En el suelo rural se determinan los siguientes proyectos y condiciones respecto a la red vial:

- Rehabilitación de la vía de acceso al interior de la vereda Minarica, como elemento de conectividad urbano rural y rural regional.
- Construcción del tramo de conexión vial entre la hacienda la Helena y la vía al Norte, como elemento estructural del aprovechamiento paisajístico del territorio.
- En los suelos suburbanos debe garantizarse el acceso vial hacia el río Risaralda desde la troncal de occidente a través de vías públicas.

**PARAGRAFO:** Para la ejecución de estos proyectos se tendrá en cuenta:

- Para efecto de habilitar las zonas de reserva, éstas se declaran de interés público.
- La Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, no podrá en adelante conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas de reserva.
- Se prohíbe a todas las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono y televisión por cable e internet, dotar de los servicios que prestan a los inmuebles que se construyan a partir de la entrada en vigencia de esta ley en las áreas de exclusión.
- Se prohíbe la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva.
- Es deber del Municipio cuidar y preservar las áreas de exclusión, está obligado a iniciar de inmediato las acciones de prevención de invasiones y de restitución de bienes de uso público.

## **CAPITULO VII SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 322.ELEMENTOS CONSTITUTIVOS:** Son constitutivos del espacio público en zona rural:

### **ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES**

1. Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico de montañas



- Cerros de María.
- 2. Áreas para la conservación y preservación del Sistema Hídrico:
  - 2.1. Elementos naturales relacionados con corrientes de agua:
    - Los corredores ambientales de los ríos Cauca y Risaralda
    - Complejo de Humedales Balsillas
    - Humedales localizados en suelo rural
    - Zonas de recarga de acuíferos
    - Relictos de Boscosos
    - Áreas de retiro: los retiros de cauces permanentes de las quebradas El Guásimo, La Pizarra, Minarica, El Cairo y los Tarros y La quebrada El Matadero.
  - 2.2. Elementos artificiales o contruidos relacionados con corrientes de agua. Canales de drenaje contruidos en la zona plana de cultivos.
- 3. Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico:
  - Distrito de Manejo Integrado Guásimo.

### **ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS**

- 1. Áreas integradas de los sistemas de circulación peatonal y vehicular:
  - 1.1. Los componentes de las secciones viales:
    - Vía terciaria hacia las veredas El Aguacate y La Palma.
    - Vía paisajística del río Cauca.
    - Vía hacia el interior de la vereda Minarica.
    - Circuito Guasimo ( sistema de senderos dentro del DMI
    - Vias rurales
  - 2. Los componentes de los cruces o intersecciones viales
    - Intersección de la vía troncal de occidente con la avenida Balsillas, frente al barrio Pedro Pablo Bello.
    - Intersección de la vía salida a Medellín con la troncal de occidente (sitio “La Ye”).
  - 3. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: Cancha múltiple de la vereda La Palma.
  - 4. Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos:
    - Escuela de la vereda El Aguacate.
    - Escuela de la vereda La Palma.

### **ARTÍCULO 323.SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y AREAS DE CESION EN SUELO**



**RURAL SUBURBANO.** El sistema de espacio público del suelo rural suburbano del Municipio de La Virginia está compuesto por los siguientes elementos:

1. Las áreas de bosques y relictos de bosque seco tropical determinados en la Estructura Ecológica Principal
2. Humedales
3. Áreas de retiros de las Quebradas Mina Rica y Japón (y sus afluentes)
4. Áreas de retiro de las demás corrientes permanentes.

**ARTÍCULO 324.ZONAS RECEPTORAS DE ÁREAS DE CESIÓN:** Los relictos de bosque localizados en suelos suburbanos pueden ser zonas receptoras de áreas cesión, siempre que los terrenos no presenten pendientes superiores al 70%, no se encuentren en zonas de riesgo ni amenaza alta, se localicen por fuera de la franja de retiro de cauces permanentes, y cumplan con las demás condiciones de accesibilidad, localización, configuración, conectividad, entre otras, conforme a las condiciones del presente acuerdo

**ARTÍCULO 325.ACCIONES PARA LA ARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Las acciones para lograr la articulación del sistema rural de espacios públicos con el espacio público urbano y regional serán:

1. Construcción de una glorieta en la intersección de la troncal de Occidente con la prolongación de la calle 15.
2. Adecuación del circuito eco-turístico del Cerro del Aguacate, el cual articulará la carretera paisajística del río Cauca con la carretera a La Palma, a la altura de la hacienda La Carmela y donde se fomentarán usos turísticos y recreativos de bajo impacto en los siguientes sitios:
  - Pie de monte del morro de la Helena.
  - Punta sur del territorio municipal.
  - Casa de habitación de la hacienda La Carmela.
  - Vía paisajística del río Cauca.
  - Lagunas y humedales a lo largo de la vía paisajística.
3. Prolongación de la carretera paisajística desde la hacienda La Carmela hacia el norte de Chapetón, donde se plantea la construcción de un puente peatonal frente a estación Pereira. Esta acción se plantea como hecho metropolitano que garantizaría otro punto de contacto entre La Virginia y Pereira, con un carácter turístico y recreativo.
4. Integración de los sitios de interés del DMI Guásimo a los circuitos eco turísticos regionales.

## **CAPITULO VIII SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLETIVOS**

### **ARTÍCULO 326.EQUIPAMIENTOS EN LAS VEREDAS LA PALMA Y EL AGUACATE**



- Institución Educativa San Miguel de las Palmas
- Instituto Educativo La Virginia Sede Santísima Trinidad
- Iglesia
- Junta de acción comunal
- Puesto de salud
- Unidad deportiva

## **TÍTULO V INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO**

**ARTÍCULO 327.DEFINICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.** Los instrumentos de gestión y financiación del suelo son aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin permitir la ejecución de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planificación. Facilitan la ejecución de las actuaciones urbanísticas, haciendo efectivos los principios de reparto equitativo de cargas y beneficios y función social de la propiedad, fomentando la participación privada y reduciendo los costos con cargo a fondos públicos.

**ARTÍCULO 328.CARGAS GENERALES.** Para los efectos de la distribución equitativa de cargas y beneficios, aplicables a planes parciales, y demás instrumentos de planificación y gestión, se consideran cargas generales, a ser repartidas en escala de ciudad y/o escala zonal, las que se enumeran a continuación, las cuales se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas, y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalías, impuesto predial, compensaciones por intercambio de mayor edificabilidad, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de las actuaciones entre todos los beneficiados de las mismas y/o de estos con la Administración:

1. En suelo urbano y de expansión: La Vía arteria primaria, arteria secundaria, vía colectora, vía banca del ferrocarril, que incluyan tanto el suelo como el costo de la construcción.
2. En suelo rural: Vía arterial o de primer orden, intermunicipal o de segundo orden y veredal o de tercer orden, vía férrea, que incluyan tanto el suelo como el costo de la construcción
3. Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de la construcción.

**PARAGRAFO:** Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas,





tampoco las establecidas en el Parágrafo 2 del Artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 329.CARGAS LOCALES.** Para la aplicación de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, aplicables a planes parciales y demás instrumentos de planificación y gestión, se consideran cargas de carácter local, las cuales se distribuirán entre los propietarios de inmuebles de las Unidades de Actuación Urbanística o cualquier otro sistema de gestión individual o asociada, las siguientes:

- En suelo urbano y de expansión: El sistema vial local, sea vehicular o peatonal y ciclorrutas.
- Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
- Las cesiones de espacio público y el área para la localización de equipamientos.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial o instrumentos de planificación intermedia.

**PARÁGRAFO.** Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas, tampoco las establecidas en el Parágrafo 2 del Artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 330.INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PROYECTOS NO SUJETOS A LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL.** El incremento de la edificabilidad por encima del índice básico será definido y precisado por medio de la ficha normativa o los instrumentos de planificación intermedia, estableciendo las obligaciones urbanísticas que correspondan.

**ARTÍCULO 331.ENTIDAD GESTORA EN UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU).** La unidad de actuación urbanística (UAU) se implementa en el marco de un plan parcial o de un macroproyecto.

Si se hace necesario la constitución de una entidad gestora para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística, se deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Constitución de la entidad gestora de la actuación urbanística.
2. Definición de los sujetos que pueden hacer parte de la entidad gestora. Entre los propietarios, inversionistas, municipio o entidades municipales. Asimismo, se incluirá la opción de la participación de un “operador urbano”, gestor que actúa como agente dinamizador del desarrollo de la actuación urbanística.
3. Derechos y obligaciones de los miembros de la entidad gestora
4. Criterios de actuación ante discrepancias en los títulos de propiedad.
5. Reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados.



6. Criterios para la valoración de los terrenos a efectos expropiatorios y de enajenación forzosa o voluntaria.
7. Criterios de valoración de los predios resultantes, según los usos e intensidades definidos en el Plan Parcial.
8. Criterios para el cálculo de la plusvalía.
9. Valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales existentes sobre los predios. Las cargas o gravámenes que recaigan sobre predios incluidos en el ámbito de la actuación podrán extinguirse o trasladarse tras el desenglobe a los predios resultantes del Proyecto de Reajuste de Tierras.
10. Criterios para la valoración de los bienes a indemnizar, si los hubiere.
11. Definición de las cargas de urbanización.
  - Valoración de las cargas locales
  - Valoración de las cargas generales
12. Al respecto del pago de las cargas de urbanización y la restitución de los aportes de los terrenos iniciales se contendrá la siguiente regulación:
  - Criterios de retribución de las cargas de urbanización a quien las asuma (operador urbano, propietarios particulares, etc). Dicha retribución se podrá llevar a cabo en terrenos o en dinero en función de lo que se acuerde previamente.
  - Garantía al municipio por parte del operador urbano responsable de la urbanización y los propietarios partícipes en el proyecto, señalando plazos y fechas de entrega al municipio de las cargas generales y locales del proyecto.
  - Criterios de restitución de los aportes de terrenos iniciales en los lotes resultantes.
  - Forma y plazo para realizar las aportaciones a la Entidad Gestora de la Actuación.
  - Garantías a aportar por los propietarios que opten por el pago en dinero.
13. Edificación de los terrenos: se determinará cuándo podrán comenzarse a edificar y en qué condiciones procede la edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización, en el orden de construcción y entrega que haya sido aprobado en la unidad de actuación.

**ARTÍCULO 332.CESIONES OBLIGATORIAS.** Para las cesiones se aplicarán los siguientes criterios:

1. Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son el plan vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos son cesiones obligatorias y gratuitas, de las cuales se destinarán a vías como mínimo hasta un 7% del área bruta del terreno a urbanizar y en VIS lo correspondiente a una vía local VL – 1.
2. Toda persona natural o jurídica que realice las actuaciones urbanísticas de urbanización o parcelación, cederá al Municipio en forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada, descontándose previamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas el 17% del área neta urbanizable del terreno con destinación exclusiva a Espacio Público Municipal. Además de las áreas necesarias para la malla vial local, cuando la topografía del predio a urbanizar requiera de aislamiento por el retiro de



línea de borde ambiental (retiro del quiebre dependiente) estos podrán asumirse como área de cesión correspondiente a la malla vial local siempre y cuando sobre ellos se diseñen vías perimetrales a la urbanización.

3. Las áreas de cesión gratuitas al Municipio deberán entregarse a éste, mediante escritura pública, anexando el plano indicando la correspondiente destinación de las mismas (Zonas verdes, recreativas, vías, áreas comunes, equipamiento colectivo, estacionamientos, de protección ambiental, etc.).

**PARAGRAFO 1:** Los porcentajes de distribución, la determinación de su destino, las condiciones o posibilidades de compensación en dinero o en otro inmueble y, en general, la reglamentación en materia de cesión obligatoria por las diversas actuaciones urbanísticas se definirá por los instrumentos de planificación intermedia y/o un decreto reglamentario específico.

**PARÁGRAFO 2.** El Alcalde Municipal en cualquier momento podrá utilizar el instrumento de sustitución de Bienes de Uso Público por otros de características equivalentes o superiores conforme a lo dispuesto por la Ley 9 de 1.989 y el Artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, especialmente en materia de las cesiones viales realizadas.

**ARTÍCULO 333.COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.** Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental en el presente plan o en los instrumentos que los desarrollen, podrán ser compensados mediante: a) Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el respectivo municipio; b) La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, una vez se reglamenten; c) Otros sistemas que se reglamenten por el Municipio.

**ARTÍCULO 334.COMPENSACIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO COMO COMPENSACIÓN POR SUELO Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.** El pago con derechos de construcción, permitirá el desarrollo urbano con menores inversiones iniciales de capital público, haciendo partícipe a los privados de los proyectos que demanda el desarrollo de la ciudad; en contraprestación, los privados recibirán como beneficio un aprovechamiento urbanístico que debe ser equiparable al valor del suelo aportado a los proyectos urbanos. Este instrumento, se aplicará como mecanismo de pago para la obtención de suelo en manos de propietarios privados, que sea requerido por el Municipio u otro ente público, para el desarrollo de infraestructura vial, espacio público y equipamientos, o para la constitución de reservas de suelo de protección.

**PARÁGRAFO.** La compensación de la entrega de suelo y/o infraestructura con derechos de construcción podrá realizarse en el mismo predio o a través de la transferencia de derechos de construcción, de acuerdo al área y posibilidades edificatorias del predio emisor. Igualmente, podrá regularse y aplicarse sistemas de subasta de derechos de edificabilidad.



**ARTÍCULO 335. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** Cuando un predio o inmueble sea requerido para la obtención de suelo para el sistema vial, equipamientos colectivos y espacio público, es decir, proyectos de interés social o utilidad pública; se permitirá la compensación a través de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

**PARAGRAFO:** Durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Alcalde municipal deberá definir el procedimiento, así como las áreas generadoras y áreas receptoras; para la aplicación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

**ARTÍCULO 336. REAJUSTE DE TIERRAS.** Tiene como finalidad reconfigurar las formas prediales para obtener un uso más eficiente del suelo; y/o recuperar los mayores valores de suelo, derivados del mejoramiento de las nuevas condiciones urbanísticas de los predios, como medio para autofinanciar los costos del desarrollo y el redesarrollo.

En caso de que no se logre el acuerdo de la totalidad de los propietarios y sin perjuicio de los proyectos de gestión asociada con participación de entidades públicas, las entidades competentes de la Administración Municipal entrarán a participar con el fin de lograr acuerdos y apoyar el acceso a información de los propietarios renuentes, por solicitud de cualquiera de los propietarios del área del proyecto.

**ARTÍCULO 337. LA COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y los beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá desarrollarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

**ARTÍCULO 338. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA.** Es un mecanismo que permite a las entidades del orden territorial, la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas de las políticas de desarrollo urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, sobre la base de la concordancia con las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Virginia.

**ARTÍCULO 339. ENAJENACIÓN FORZOSA.** El mecanismo de la enajenación forzosa permite la adquisición de los inmuebles que no cumplan su función social, en los términos de la Ley 388 de 1997. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

**ARTÍCULO 340. EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL.** Se constituye en un mecanismo



de carácter legal, cuando si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de oferta de compra de inmuebles por parte de la entidad territorial, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

**ARTÍCULO 341.EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.** Es un mecanismo que permite a las entidades administrativas del orden territorial la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas, de las políticas de desarrollo urbano, cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social y especiales condiciones de urgencia, en los términos de Ley.

**ARTÍCULO 342.ANUNCIO DE PROYECTO.** El anuncio de proyectos se llevará a cabo conforme a las prescripciones y procedimientos de las normas nacionales, regionales o locales según sea el caso, conforme a estas normas, por anuncio de proyecto se entiende el anuncio de programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social.

**PARAGRAFO:** También se procederá al anuncio para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros, según lo regulado en el art. 61 de la Ley 388/97 (Art. 1 Decreto 2729 de 2012), su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 343.BANCOS DE TIERRAS O INMOBILIARIOS.** Son establecimientos públicos locales, encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos el artículo 10 de la ley 9 de 1989 y en el artículo 58 de la ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 344.DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.** Se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social, para efectos de decretar su expropiación y además de las razones contenidas en otras leyes vigentes, la adquisición de inmuebles para destinarlos a los fines contemplados en el Artículo No. 58 de la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 y las demás normas que regulen la materia.

**ARTÍCULO 345.DERECHO DE PREFERENCIA.** Es un mecanismo legal que autoriza al Municipio y/o al Banco de Tierras o Banco Inmobiliario cuando éste se cree, para ejercer el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles, que cumplan con los motivos de utilidad pública establecidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

**PARAGRAFO:** La Secretaría de Planeación Municipal o la entidad destinada para tal fin, determinará los inmuebles respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia, de acuerdo con lo regulado por el artículo 74 de la Ley 9 de 1989. La determinación del derecho de preferencia podrá hacerse sobre inmuebles que hagan parte de un Plan Parcial adoptado o que se encuentre en proceso de formulación o adopción.

**ARTÍCULO 346.DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN**





**PRIORITARIOS SUJETAS A VENTA FORZOSA EN PÚBLICA SUBASTA.** Este instrumento tiene como objetivo asegurar un uso eficiente de los terrenos en la ciudad y evitar la retención de los mismos, habilitándolos para su desarrollo, redesarrollo, construcción y renovación, por tanto, aplica para todos aquellos terrenos que tengan la condición de urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, de conformidad con la ley 388 de 1997 y donde las normas permitan los usos que desean promover. Se establece, además, el desarrollo y la construcción prioritarios para aquellas áreas de los planes parciales para proyectos de renovación o desarrollo, de las operaciones estratégicas en las áreas destinadas a vivienda de interés prioritaria, a la construcción de espacio público, de equipamientos públicos o privados, malla vial arterial, en cualquier tratamiento.

**PARAGRAFO 1:** La Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces, es la entidad encargada de expedir la correspondiente Resolución con el listado de los predios sujetos a la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria de los inmuebles urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, localizados al interior del perímetro urbano y en el suelo de expansión del Municipio, de conformidad con lo señalado en los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y en el presente plan.

**PARAGRAFO 2** La Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, será la encargada de la implementación de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios, y de adelantar el proceso de enajenación forzosa o de la expropiación administrativa de que trata el artículo 56 de la Ley 388/97, en conjunto con las entidades delegadas por la Administración, para el caso de vivienda VIP.

**PARAGRAFO 3:** La Secretaría Municipal de Planeación o quien haga sus veces, identificará las edificaciones que presenten las condiciones establecidas en este punto, las publicará en la Gaceta Metropolitana, y notificará a los propietarios de los inmuebles.

**ARTÍCULO 347.BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES Y ECOSISTÉMICOS.** Este instrumento aplica para predios localizados en suelo rural. Los elementos de la Estructura Ecológica Principal podrán generar desarrollo local para el beneficio de las comunidades campesinas y rurales, a través de la implementación de instrumentos económicos que permitan su conservación, y generen compensaciones, incentivos, exenciones tributarias y pago por servicios ambientales o ecosistémicos, así como, atractivos para el turismo sostenible que deberán en todos los casos beneficiar a las comunidades locales. Para su implementación se acogerá lo dispuesto en el Decreto Nacional 0953 de 2013, su decreto compilatorio No. 1076 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 348.ACTUALIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DINÁMICA DEL CATASTRO.** La articulación por parte del Municipio de La Virginia con el catastro multipropósito seguirá los lineamientos del CONPES 3958 de 2019 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Se deberá actualizar gradual y progresivamente la información catastral del territorio y se actualizará de manera permanente.





**ARTÍCULO 349.PLUSVALIA.** Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Con la participación de plusvalía se busca evitar la especulación con los lotes y que sólo los propietarios se beneficien del desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 350.ACCIONES GENERADORAS DE PLUSVALIA.** Constituyen acciones generadoras de plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, específicamente las que destinen los inmuebles a usos más rentables o bien a incrementar su aprovechamiento permitiendo mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación del suelo rural al suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano. Se incorpora un área de **239** Hectáreas aproximadamente de suelo rural al suelo suburbano con el propósito de desarrollar la Plataforma Logística del Eje Cafetero - PLEC y un área de **249** Hectáreas aproximadamente del suelo rural a corredor vial suburbano, del cual una porción será utilizada por la PLEC y otra porción para otros usos de acuerdo a la ficha normativa del sector.
2. Establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. El municipio de La Virginia establece modificación de usos del suelo respecto a la normatividad anterior Decreto 112 de 2004 (PBOT) que se ven reflejados en cada ficha normativa.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

Las zonas generadoras de los hechos de plusvalía se encuentran identificadas en el documento técnico de soporte que se adopta con el presente plan. Las áreas que se destinen a usos mas rentables, incrementos de aprovechamiento deberán ser ajustadas conforme a los ejercicios técnicos detallados al momento de calcular la participación.

Para el municipio de La Virginia, estarán sujetos al pago de la plusvalía los predios ubicados en la zona de expansión que vayan a ser incorporados al perímetro urbano.

De igual forma están sujetos al pago de plusvalía los terrenos ubicados en las áreas determinadas como corredor vial suburbano y en el suelo suburbano.

En cuanto a las zonas geomorfológicas homogéneas se tendrá como base las zonas a saber:

**Zona 1:** Área de Expansión Nor Oriental



**Zona 2:** Área de Expansión Sur Oriental.

**Zona 3:** Corredor Vial Suburbano

**Zona 4:** Suelo Suburbano

**Zona 5:** Áreas para Equipamientos Institucionales, Recreativos y Turísticos

**Zona 6:** Áreas para Equipamientos Culturales y Deportivos

**Zona 7:** Áreas para Equipamientos de Asistencia Social, de Salud, Educativos y Recreativos

**ARTÍCULO 351. ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA.** La estimación del efecto de Plusvalía se determinará por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas (zonas morfológicas homogéneas), donde se concreten los hechos generadores, será realizada por el IGAG, los catastros descentralizados o los peritos privados inscritos en lonjas de propiedad raíz o instituciones analógicas en cuyo caso el avalúo deberá ser colegiado.

Conforme a lo regulado por los artículos 75, 76, 77, 78, 79 y 80 de la Ley 388 de 1997, la norma para calcular el valor comercial de los terrenos en cada una de las subzonas o zonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía será el Decreto 112 de 2004, y el nuevo precio comercial o nuevo precio de referencia se determinará conforme a las normas del presente acuerdo que contiene el Plan Básico de Ordenamiento, las normas que determine el plan parcial, o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, cualquiera sea el caso, entendidas como acción urbanística generadora.

**ARTÍCULO 352. TARIFA DE PARTICIPACIÓN:** El porcentaje de participación en plusvalía a liquidar para el municipio de La Virginia será:

- Para predios ubicados en la zona de expansión nor oriental **40%**
- Para predios ubicados en la zona de expansión sur oriental **40%**
- Para predios ubicados en el corredor vial suburbano **40%**
- Para predios ubicados en el suelo suburbano **40%**
- Áreas para Equipamientos Institucionales, Recreativos y Turísticos **(30%)**
- Áreas para Equipamientos Culturales y Deportivos **(30%)**
- Áreas para Equipamientos de Asistencia Social, de Salud, Educativos y Recreativos **(30%)**

**ARTÍCULO 353. PLUSVALIA EN EL PROYECTO DE LA PLATAFORMA LOGISTICA DEL EJE CAFETERO -PLEC** Teniendo en cuenta que la PLEC posee en general una condición especial de desarrollo en cuanto a mejor uso del suelo y oportunidades de desarrollo en términos de beneficios, asumirán, el pago que les corresponde, en forma mixta, es decir en dinero y/o en especie (aporte de suelo) en el mismo lote, de acuerdo a la reglamentación que defina el Alcalde municipal para lo cual queda autorizado llevarla a cabo.



Además, por cuenta del pago del beneficio, podrá asumir la financiación de la infraestructura de equipamientos prioritarios que requiere el municipio, así como la generación de espacio público de ciudad y de los sistemas complementarios a ejecutar en las áreas de expansión definidas para su implantación, en forma de parques de proximidad a los nuevos desarrollos.

**ARTÍCULO 354.EXIGIBILIDAD DE LA PLUSVALIA.** La declaración y pago de la participación en la plusvalía será exigible en el momento de la expedición de la licencia de urbanismo y construcción que autoriza a incorporar un predio de la zona de expansión a suelo urbano o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento que sean expedidos a favor del propietario o poseedor de la aprobación de un plan parcial, en la cual se hayan aprobado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial. Igualmente, al momento de expedir las licencias de los predios que han sido autorizados por este documento para el aumento de los índices de construcción de sus predios.

**ARTÍCULO 355.COBRO DE LA PLUSVALIA.** El cobro de la plusvalía podrá hacerse en cualquiera de los mecanismos expuestos en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**PARAGRAFO 1:** El alcalde tendrá plazo máximo seis (6) meses contados a partir del día siguiente a entrar en vigencia del presente acuerdo para reglamentar los lineamientos para la determinación, liquidación, recaudo y actos administrativos particulares derivados, entre otros aspectos relacionados con el efecto plusvalía.

**ARTÍCULO 356.FONDOS PARA PAGOS COMPENSATORIOS, PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los diferentes instrumentos de planificación, financiación y gestión requieren de una serie de fondos de destinación específica que deben ser reconocidos, y en algunos casos modificados, con el fin de permitir la inversión de los recursos capturados de acuerdo a cada instrumento y bajo las condiciones estipuladas en el presente documento. Se reconoce la existencia de los siguientes fondos:

- a. **Fondo de Aprovechamientos Económicos del Espacio Público.** Créese con el fin de recaudar los recursos generados por la aplicación de la normatividad que regule el aprovechamiento económico del Espacio Público.
- b. **Fondo de Participación en Plusvalías.** Créese el Fondo de Participación en Plusvalías con el fin de recaudar los recursos generados por la aplicación de los Acuerdos municipales existentes y sus decretos reglamentarios; sus recursos serán destinados a la compra de predios o inmuebles para el desarrollo de vivienda de interés social y/o para la



construcción o mejoramiento de la infraestructura vial, espacio público, y equipamientos sociales.

- c. **Fondo Especial de Áreas de Cesión.** Créese el Fondo Especial de compensación para el ordenamiento territorial y se reglamenta el fondo especial de áreas de cesión”, con el fin de recaudar los dineros generados por el pago en dinero de cesiones obligatorias de espacio público y equipamientos colectivos, en las zonas de la ciudad donde el tratamiento permite este tipo de compensaciones.

El dinero recibido por el Municipio por cuenta de la compensación en dinero de las áreas de cesión para el sistema de espacio público y equipamientos colectivos, será destinado a la adquisición de predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público efectivo, ubicado tanto en las zonas requeridas en Suelo de Expansión, como en las zonas requeridas en suelo urbano y de acuerdo a donde se generen.

- d. **Fondo Especial de Compensación para el Ordenamiento Territorial.** Créese y regláméntese el fondo especial de compensación para el ordenamiento territorial con el fin de recibir y administrar los recursos y el pago por las obligaciones o cargas del suelo, cargas locales, ejecución de obras para concretar y asegurar el sistema de reparto de cargas y beneficios que se adopte mediante los instrumentos de planificación.

**ARTÍCULO 357.CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.** Es un gravamen real, exigible, destinado a la construcción de una obra de interés público que se asigna a los propietarios y poseedores de aquellos inmuebles que han de recibir un beneficio económico por su ejecución. A través de este mecanismo se pueden ejecutar todas las obras públicas que generen un beneficio. La reglamentación sobre su ejecución, modificación y aplicación será establecida por el Concejo Municipal.

El Alcalde Municipal, deberá presentar el plan de obras a financiar con la contribución de valorización en cada Plan de Desarrollo y en concordancia con el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 358.BONOS DE REFORMA URBANA.** Los Bonos de Reforma Urbana, permiten al Municipio y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación, el pago de su valor o la indemnización, en los términos de las normas actuales.

El producido de los Bonos de Reforma Urbana se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reajuste de tierras e integración inmobiliaria, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.



Los recursos provenientes de la emisión y colocación de los bonos de reforma urbana, serán manejados a través de un fondo especial, mediante el cual se garantizará que sean destinados para los fines previstos en este artículo.

**ARTÍCULO 359. ACUERDOS DE GESTIÓN COMO INSTRUMENTO DE ASOCIATIVIDAD.** Los acuerdos de gestión permitirán el desarrollo de los proyectos contemplados en el PBOT, así como la gestión conjunta de servicios públicos de ámbito supra municipal y la participación de la asociación en recursos públicos del nivel nacional.

**ARTÍCULO 360. ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS (APP).** Las Asociaciones Público Privadas (APP) se definen como un instrumento de vinculación de capital privado, que se materializan en un contrato entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado, para la provisión de bienes públicos y de sus servicios relacionados, que involucra la retención y transferencia de riesgos entre las partes y mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio de la infraestructura y/o servicio.

## **CAPITULO II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION**

**ARTÍCULO 361. JERARQUÍA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.** Los niveles de prevalencia son valores de jerarquía que determinan la subordinación que debe existir entre las determinaciones de los diferentes instrumentos de planificación y de gestión del ordenamiento físico.

Las diferentes escalas de intervención subordinadas serán:

1. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial
2. Los planes maestros (de servicios públicos, de espacio público, de vías y transporte, manejo integral de residuos sólidos, plan de saneamiento y manejo de vertimientos entre otros).
3. Los planes parciales y los tratamientos urbanísticos sin plan parcial.
4. Las unidades de actuación urbanística
5. Las actuaciones de urbanización.
6. Los programas de implantación
7. Los programas de regularización y manejo

**ARTÍCULO 362. DE LOS PLANES MAESTROS.** La administración y sus entidades descentralizadas formularán y adoptarán planes maestros de conformidad con las exigencias legales o según las prioridades determinadas en los planes de desarrollo y en el presente acuerdo.

Una vez elaborados los planes maestros por las dependencias o entidades responsables correspondientes, estos serán aprobados por la Secretaría de planeación municipal y adoptado mediante decreto expedido por el Alcalde municipal.





**ARTÍCULO 363.DE LOS PLANES PARCIALES.** El plan parcial es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del PBOT, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales establecidas en el PBOT, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

En los planes parciales en tratamientos urbanísticos de desarrollo se debe establecer la responsabilidad a cargo del ejecutor de la infraestructura de vías, incluyendo su pavimentación, de la infraestructura de saneamiento, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, telefonía, alumbrado público, accesos peatonales y adecuación del espacio público.

**ARTÍCULO 364.DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO.** Los tratamientos urbanísticos de desarrollo, constituyen determinaciones del componente urbano del PBOT que se complementan con los instrumentos que lo desarrollan y complementan como los planes parciales y unidades de actuación, que regulan la urbanización de predios en suelo urbano o de expansión urbana.

Serán desarrollados mediante tratamientos urbanísticos de desarrollo las siguientes zonas de expansión:

- Zona de Expansión Nor – Oriental.
- Zona de Expansión Sur – Oriental 1
- Zona de expansión Sur – Oriental 2

La Zona de Expansión Sur – Oriental 2, será desarrollada mediante modificación al plan parcial La Milagrosa, acatando las disposiciones sobre usos y aprovechamientos del suelo fijadas en el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 365.ÁREAS MÍNIMAS PARA PLANES PARCIALES EN TRATAMIENTOS DE DESARROLLO.** Para la formulación y adopción de planes parciales en suelos de expansión se establecen las siguientes áreas mínimas:

- En la zona de expansión Nor – Oriental: el área será igual a la totalidad del área de la zona.
- En la zona de expansión Sur – Oriental 1, el área del plan parcial será igual a la totalidad del área de la zona.
- En la zona de expansión Sur – oriental 2 será formulado y adoptado un solo plan parcial que cubra la totalidad del área de la zona.

**ARTÍCULO 366.DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS PÚBLICOS.** Para lograr la articulación de los desarrollos de vivienda con los sistemas de movilidad, para el desarrollo de nuevos





proyectos residenciales en zonas y predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana en el presente acuerdo, se aplicarán los estándares urbanísticos establecidos en el decreto nacional 798 de 2010 o aquellas normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

**ARTÍCULO 367.DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DE RENOVACIÓN URBANA.** Las áreas del territorio que serán intervenidas mediante actuaciones de urbanización definidas mediante planes parciales correspondientes a tratamientos de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo son las definidas en el presente acuerdo.

## **TITULO VI DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I**

#### **SOBRE LAS REVISIONES, AJUSTES Y COMPLEMENTACIONES AL PBOT**

**ARTÍCULO 368.REVISION PBOT.** El municipio podrá adelantar la revisión estructural del PBOT por motivos de la modificación de la clasificación del territorio, siempre que medien estudios de clasificación agrológica de los suelos que así lo permitan.

En esta revisión podrán establecerse áreas de suelo suburbano cuyos usos serán los establecidos en los mismos actos administrativos que adopten las revisiones: igualmente se podrán clasificar nuevas áreas como suelos de expansión para el desarrollo de usos de comercio, servicios e industria de bajo impacto, acordes con el perímetro sanitario incluido en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV vigente para el municipio.

**ARTÍCULO 369.DE OTRAS CAUSALES PARA LA REVISIÓN DEL PBOT.** Para la revisión estructural y de los contenidos de mediano plazo, del PBOT la administración procederá de conformidad con las causales establecidas en la ley 388 de 1997 y el decreto 4002 de 2004 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Se procederá a la revisión del PBOT, una vez la autoridad ambiental adopte el POMCA de la cuenca del río Opiramá- río Supía y otros afluentes al Río Cauca, dado que dicha área objeto reglamentación cubre mas del 60% del área del municipio, para incorporar y adecuar las normas ambientales a dicha reglamentación.

**ARTÍCULO 370.ADOPCIÓN DE AJUSTES A LA CARTOGRAFÍA.** La secretaría de planeación del municipio, mediante acto administrativo podrá incorporar ajustes a la cartografía del PBOT, cuando se produzcan elaboraciones y/o actualizaciones de parte de entidades como IGAC, el departamento de Risaralda, el Área Metropolitana Centro Occidente, centros de información pública y la autoridad ambiental; en todos los casos se requerirá previo concepto favorable de la autoridad ambiental para incorporar



modificaciones a la cartografía al PBOT.

## **CAPITULO II PROGRAMA DE EJECUCION**

**ARTÍCULO 371.PROGRAMA DE EJECUCIÓN.** Adóptese el programa de ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio del Municipio de la Virginia, previstas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para ser ejecutadas durante el periodo de gobierno correspondiente a la vigencia constitucional comprendida entre los años 2021 y 2033 y, se deberá armonizar con el plan de desarrollo de cada administración, con el plan de desarrollo económico y social de obras públicas y con la programación plurianual de Inversiones (corto plazo) de cada administración municipal correspondiente al Plan de Desarrollo de la vigencia indicada.

El presente Programa de ejecución se encuentra en el Documento Técnico de Soporte junto con las metas fijadas respecto de los proyectos que lo componen con el fin de hacer el seguimiento a su ejecución.

En los sucesivos Planes de Desarrollo deberán ser adoptados los programas y proyectos del Plan Básico de ordenamiento, con los recursos asignados para tal fin.

Harán parte de la Agenda Ambiental Municipal los programas y proyectos del componente ambiental del presente Plan.

## **TÍTULO VII DISPOSICIONES FINALES**

### **CAPITULO I SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN**

**ARTÍCULO 372.DEL SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN DEL PLAN.** Las intervenciones en el territorio deben revisarse a lo largo de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con la participación de todas las partes interesadas quienes podrán proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso. En virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, deberá desarrollar el instrumento idóneo de Seguimiento y Control.

**ARTÍCULO 373.REGIMEN DE TRANSICIÓN, VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.** Se adopta el siguiente régimen de transición:

1. **PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS:** Las solicitudes de licencias urbanísticas radicadas en debida forma, deberán seguir el procedimiento y resolverse conforme a las normas vigentes al momento de la radicación.



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DE LA VIRGINIA RISARALDA  
"LA VIRGINIA NOS TOCA A TODOS"



2. **PARA LOS PLANES PARCIALES:** Los planes parciales radicados ante la secretaría de Planeación con su respectiva factibilidad antes de la aprobación del presente acuerdo conservaran la norma vigente al momento de su radicación.

**ARTÍCULO 374.DEROGATORIAS.** El presente Plan Básico de ordenamiento rige a partir de la fecha de su adopción publicación y deroga expresamente el Decreto 061 de 2000 y Decreto 112 de 2004, el Acuerdo 014 de 2015, el decreto 041 de 2008 y Acuerdo 017 de 2013 de de quedan expresamente derogadas las doctrinas, circulares o pronunciamientos de la Secretaría de Planeación que se emitieron en virtud de la Vigencia de las mencionadas normas, así como las demás disposiciones que le sean contrarias, sin perjuicio del régimen de transición, del presente Acuerdo.

Todas las Resoluciones y Decretos Municipales acogidos y reconocidos en el presente Plan, expedidos en virtud del Decreto 061 de 2000 y Decreto 112 de 2004, continuarán vigentes; sus adiciones aclaraciones o modificaciones deberán llevarse a cabo con la presente normativa del Plan.

**ARTÍCULO 375.APLICACIÓN DE NORMAS.** De conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación radica en cabeza de la Secretaria de Planeación o la entidad que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos por circulares debidamente sustentadas que tendrán el carácter de doctrina.

En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los textos del Documento Técnico de Soporte incluida la cartografía, se aplicarán las normas contenidas en el Acuerdo.


**ARTÍCULO 376.VACIOS NORMATIVOS.** Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte, y aplicando las reglas generales del derecho.

**COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en el Concejo Municipal de La Virginia, Risaralda, a los 08 días del mes de Marzo de dos mil veintiuno (2021).

  
LUIS HERNANDO RIOS CORREA  
Presidente del Concejo



  
BREYNIER ALEJANDRO RICO OSPINA  
Secretario del Concejo.



## CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO NUMERO 003

### SESIONES EXTRAORDINARIAS DEL MES DE MARZO DE 2021

#### EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO DE LA VIRGINIA RISARALDA

#### C E R T I F I C A :

Que el presente Acuerdo fue presentado a consideración del Honorable Concejo, radicado bajo el Proyecto de Acuerdo 020 de 2020 en las sesiones Extraordinarias del mes de Diciembre del año 2020, surtió dos (02) debates en fechas diferentes de acuerdo a lo de Ley, así: primer debate Febrero 25 de 2021 y segundo debate **afirmativo** en Marzo 08 de 2021.

**Ponentes: H.C. MARIA EUGENIA GIRALDO MARIN**  
**H.C JUAN CARLOS BOTERO BARON**

  
**BREYNER ALEJANDRO RICO OSPINA**  
**Secretario General.**



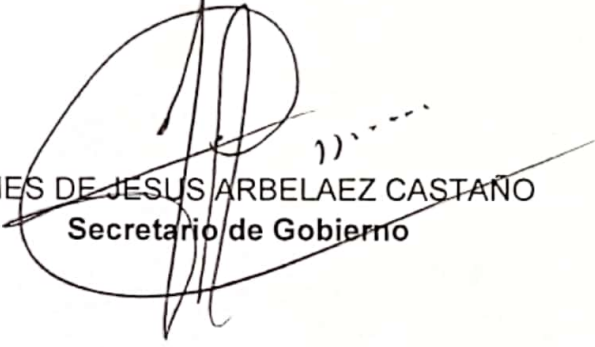


ALCALDÍA MUNICIPAL  
LA VIRGINIA RISARALDA  
NIT 891.480.027-1

**La Virginia**  
Nueva visión de futuro

**DESPACHO ALCALDIA  
MUNICIPAL**

Recibido el 11 de Marzo de 2021. Pasa al despacho del Alcalde para su Sanción.

  
**JAMES DE JESUS ARBELAEZ CASTAÑO**  
**Secretario de Gobierno**

**SANCIÓN AL ACUERDO NÚMERO 003 DE 2021.**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE LARGO  
PLAZO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL  
MUNICIPIO DE LA VIRGINIA-RISARALDA"**

  
**JOSE VILLADA MARIN**  
Alcalde Municipal

La Virginia Risaralda, 11 de Marzo de 2021.

**LA PROFESIONAL ESPECIALIZADA COORDINADORA ADMINISTRATIVA  
DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE**

**CERTIFICA QUE:**

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria Número 25 fue revisada se tuvieron a la vista todos los documentos originales con sus respectivas firmas el cual reunió los requisitos necesarios para su publicación.

Para constancia, se firma a los dieciocho (18) días del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021).



**DIANA PAOLA OSPINA BARRERA**  
Coordinadora Administrativa