

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONTENIDO

1	ASPECTOS GENERALES	1
1.1	ANTECEDENTES DE LA REVISIÓN.....	1
1.2	TIPO DE REVISIÓN	2
1.3	PERTINENCIA DE LA REVISIÓN	3
1.4	OBJETIVOS DE LA REVISIÓN	5
1.5	NORMATIVA CONSULTADA PARA LA REVISIÓN.....	5
2	NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES	5
2.1	COMPONENTE AMBIENTAL.....	5
2.1.1	<i>Gestión del Riesgo.</i>	7
2.1.1.1	Incorporación de zonas definidas como suelos de protección.	7
2.1.1.2	Clasificación de las sub-categorías del suelo rural	8
2.1.1.3	Actualización de la información sobre amenazas naturales.....	8
2.1.1.4	Definición de restricciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, en las diferentes zonas de la ciudad. 9	
2.1.1.5	Definición de suelo habilitado para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y prioritario. 9	
2.1.1.6	Incorporación de instrumentos operativos de la gestión de riesgo.....	9
2.1.1.7	Incorporación de la Infraestructura de transporte de hidrocarburos.....	9
2.1.2	<i>Actividades de alto impacto.</i>	10
2.1.2.1	Disposición final de RCD (Escombreras).....	10
2.1.2.2	Minería.....	10
2.2	INSTRUMENTOS PARA LA REVISIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN.	11
2.2.1	<i>Incorporación de los Lineamientos metropolitanos.</i>	12
2.3	RECLASIFICACIÓN DEL SUELO	12
2.3.1	<i>Modificación de los perímetros por revisión extraordinaria del POT.</i>	12
2.3.2	<i>Modificación de los perímetros por aplicación de doctrinas.</i>	13
2.3.3	<i>Modificación de perímetros por desarrollo de planes parciales</i>	13
2.3.4	<i>Incorporación de suelo para vivienda.</i>	14
2.3.4.1	Proyecciones de población.	14
2.3.4.2	Demanda de suelo para vivienda.	15
2.3.4.3	Requerimientos de espacio público.	16
2.3.5	<i>Incorporación de suelo para desarrollos económicos.</i>	17
2.3.6	<i>Reclasificación del suelo suburbano</i>	18
2.4	USOS DEL SUELO.....	18
2.4.1	<i>Propuesta</i>	18
2.4.2	<i>Objetivos</i>	19
2.5	PATRIMONIO CULTURAL	20
3	NORMAS GENERALES.....	21
3.1	NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN.	21
3.1.1	<i>Conciliación con normas anteriores que continúan vigentes</i>	21

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 ASPECTOS GENERALES

1.1 ANTECEDENTES DE LA REVISIÓN

El primer Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Dosquebradas fue aprobado y adoptado mediante acuerdo 014 de 2000. En 2004 se realizó un primer ejercicio de revisión ordinaria del Plan, adelantado por la corporación Alma Mater. La autoridad ambiental realizó acompañamiento técnico y formuló observaciones durante la fase de diagnóstico y adelantó mesas de trabajo conjuntas con la administración municipal durante la fase de formulación, pero finalmente la revisión no fue radicada oficialmente en la Carder y por lo tanto no fue presentada a consideración del H. Concejo Municipal. En 2007 se intentó nuevamente la revisión, adelantada esta vez por un equipo conformado por la Secretaría de Planeación municipal y contenida en los documentos “Dejando huella”. Esta revisión tenía por objeto *“Reclasificar y otorgar norma específica a la zona aferente a la vía nacional Troncal de Occidente y por ende modificar y complementar parcialmente el POT del municipio”*. Si bien se inició el proceso de concertación con la autoridad ambiental, la administración municipal no lo terminó en la debida forma, pues no resolvió los ajustes que la Carder había sugerido y en su lugar terminó expidiendo la Resolución 011 de 2007, sin surtir los trámites correspondientes previstos en la Ley 388 de 1997. La Carder acordó con la nueva administración generar un acta de No concertación de los temas ambientales.

En 2006, el Acuerdo Metropolitano 001 estableció como una de sus líneas estratégicas la formulación de una Norma urbanística para zonificación de usos, tratamientos, tenencia (sic) y renta, y propuso la “Generación de una normativa sencilla y flexible como instrumento de ordenamiento”.

En la misma norma se establece que el Área Metropolitana Centro Occidente (en adelante AMCO), *“...en un plazo no mayor a seis meses contados a partir de la publicación de los presentes lineamientos, (objetivos y criterios) definirá, ajustará y/o complementará la metodología y procedimientos para la elaboración de la normativa urbanística,... que contendrán los criterios mínimos de carácter general para ser tenidos en cuenta por los municipios que pertenecen al AMCO para su homogenización”*. Este ejercicio permitiría que los municipios integrantes del AMCO desarrollaran sus instrumentos de planificación bajo los mismos parámetros formales, de manera que en el mediano plazo pudieran homologarse en un solo corpus normativo de fácil consulta y aplicación. El plazo para cumplir esa tarea venció en julio de 2006 sin que se registrara ningún adelanto en la materia, por lo cual cada municipio del Área metropolitana inició la revisión individual de sus POT.

En 2009, en desarrollo de un convenio de asistencia técnica suscrito por el Departamento de Risaralda con el Ministerio de Vivienda, la Secretaría de Planeación Departamental lideró un ejercicio de evaluación y seguimiento de los POT del departamento e incluyó al municipio de Dosquebradas. Este ejercicio avanzó en la construcción del mapa conceptual del POT, y desarrolló parcialmente la matriz de articulación de fines y medios y las matrices de indicadores mínimos de cumplimiento, pero no tuvo solución de continuidad por parte del municipio y quedó inconcluso. En ese mismo año, la administración municipal contrató a un equipo interdisciplinario para retomar el proceso de revisión a partir de lo ya actuado.

Sólo a mediados de 2011 se inició el correspondiente proceso de socialización y trámite del proyecto, con la presentación y discusión de sus contenidos ante la Carder, el Consejo Territorial de Planeación, los gremios, la sociedad civil y el Concejo Municipal. Si bien el proyecto no fue radicado formalmente ante la Carder, esta entidad adelantó una revisión preliminar de los textos del Documento Técnico de soporte y del proyecto de Acuerdo y entregó a la administración municipal sendas matrices con observaciones y recomendaciones que han venido siendo resueltas e incorporadas a los respectivos documentos.

En 2012, en el marco del convenio interadministrativo 332 de Abril 30 de 2012 denominado “Fortalecimiento a la entidad y a los municipios que conforman el AMCO”, suscrito entre el Área Metropolitana Centro Occidente y el municipio de Dosquebradas, se avanzó en el proceso de revisión del POT, en particular en la atención a las observaciones formuladas por la autoridad ambiental y en la actualización cartográfica, ordenamiento y homologación de los documentos de soporte. El trabajo comprendió un ejercicio de recuperación y análisis de la información estadística de los diferentes momentos del acuerdo 014 de 2000, para verificar el grado de cumplimiento de cada uno de los objetivos en lo que fueron el corto, el mediano y el largo plazo de su vigencia.

Ese mismo año, mediante Acuerdo 014 de 2012, el POT fue modificado por razones extraordinarias para incorporar al perímetro urbano suelos destinados a la construcción de vivienda de interés social y prioritario, acto amparado en las disposiciones del artículo 47 (transitorio) de la Ley 1537 de 2012, conocida como Ley de Vivienda.

En noviembre 1 de 2015 fue presentado a consideración del H. Concejo Municipal el proyecto de nuevo POT para el municipio de Dosquebradas, habiendo surtido las etapas obligatorias de concertación con Carder y Amco. El proyecto fue retirado por el alcalde de entonces, el último día del plazo legal que tenía la corporación para rendir concepto, aprobar o negar el proyecto. Los documentos fueron ajustados por la Administración municipal, modificando fundamentalmente la estructura de clasificación de usos del suelo, y el proyecto fue nuevamente presentado y concertado con la Carder y el Amco; se radico ante el Concejo Municipal, el día 1 de diciembre del mismo año. La Comisión Segunda del Concejo Municipal archivó el POT argumentando que “(...) *no daban los plazos establecidos por la Ley para su aprobación en sesión plenaria*” (sic).

En mayo 18 de 2018 la administración municipal presentó ante la autoridad ambiental Carder y el Área Metropolitana Centro Occidente - Amco, los documentos de formulación del POT 2019-2032, para su revisión, estudio y concertación. La Carder se pronunció mediante la entrega de una matriz de observaciones orientadas a ajustar el proyecto a las nuevas determinantes ambientales expedidas en diciembre de 2017, y ajustar la cartografía y la normativa a lo dispuesto en la Resolución MADS 0957 de 2018 “*Por la cual se adopta la guía técnica de criterios para el acotamiento de rondas hídricas en Colombia y se dictan otras disposiciones*” y actualizar la información del expediente municipal. El Área Metropolitana también presentó una matriz de observaciones orientadas a adecuar la información de soporte a los requerimientos metropolitanos. La Secretaría de Planeación acuerda con Carder y Amco retirar los documentos radicados para cumplir con estos requerimientos e inicia la tarea de revisión y ajuste.

1.2 TIPO DE REVISIÓN

La ley 388 de 1997 establece los diferentes tipos o niveles de revisión de los planes de ordenamiento territorial, según el alcance de lo que se pretende revisar o modificar y del vencimiento de las vigencias definidas para cada uno de los componentes o contenidos del plan. La revisión del POT de Dosquebradas que se adelanta corresponde a una Revisión estructural. .

Esta modalidad de revisión permite intervenir sobre las disposiciones del contenido estructural del POT, el cual tiene una vigencia de largo plazo (tres períodos constitucionales de las

administraciones municipales). El contenido estructural del POT hace referencia a los cinco principales temas del ordenamiento, así:

1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo;
2. La clasificación del suelo municipal, que implica la definición de los perímetros urbano, de expansión y rural.
3. La estructura espacial urbana y rural, definida por: los usos del suelo, las redes de movilidad, espacios públicos, equipamientos y servicios públicos;
4. Las áreas de reserva definidas por su valor ambiental y paisajístico;
5. Las zonas de amenaza y riesgo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 (modificado por el artículo 1 de la ley 902 de 2004, el contenido de largo plazo comprende:

1. Normas urbanísticas estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.

1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

1.3 PERTINENCIA DE LA REVISIÓN

La vigencia de corto plazo de los contenidos del POT (Acuerdo 014 de 2000), venció en 2003, la de mediano plazo en 2007 y la del largo plazo concluyó en 2011, aunque, de acuerdo con la ley, el POT continúa vigente mientras no sea aprobada una nueva revisión.

Además del vencimiento de las vigencias, desde la aprobación del POT han surgido nuevos hechos que de una u otra manera afectan la estructura física, social y ambiental del territorio: la presencia de macroproyectos urbanos y de carácter regional en el territorio municipal, como la entrada en operación del Sistema de Transporte Masivo Metropolitano "MEGABUS", la terminación de la Troncal de Occidente que conecta al municipio con el Pacífico colombiano y el mercado internacional, las modificaciones del trazado de la solución vial Armenia-Pereira-Manizales a su paso por Dosquebradas, la conexión de redes de acueducto con la estación Villa Santana que posibilitó una mayor cobertura en el servicio de agua potable, el incremento de equipamientos comerciales de grandes superficies, la consolidación de instalaciones de logística y *courrier* y la expedición de normativa nacional con efectos sobre el territorio de los POT municipales se convierten en realidades locales de gran impacto territorial en cuanto sus implicaciones para la población y en especial para la actividad productiva local, y conforman nuevos escenarios no previstos en el momento de elaboración y aprobación del acuerdo 014 de 2000.

Estos hechos, sumados a la existencia de otros entre los que sobresalen la variación del modelo demográfico reflejada en la reducción de la tasa de crecimiento y la reducción del número de habitantes por vivienda, los efectos de la puesta en vigencia del POT de Pereira (2016) sobre la dinámica inmobiliaria y las migraciones interurbanas en Dosquebradas, los estudios de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo (2009), la evidencia de los flujos laborales hacia dentro y fuera del municipio, el tamaño y la movilidad de la población estudiantil exigen la toma de decisiones que deberán ser incorporadas en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, de tal manera que la estructura física territorial pueda responder de forma adecuada a las nuevas realidades locales.

Otras importantes novedades en materia de ordenamiento metropolitano y municipal, que tienen carácter vinculante para el municipio, demandan ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial, entre las cuales cabe mencionar:

- La formulación de los Planes de Manejo y Ordenamiento de las Cuencas Hidrográficas (POMCH), expedidos por la Carder.
- La obligación de incorporar los temas territoriales relacionados con la gestión del riesgo, según lo establecido en la Ley 1543 de 2012.
- La incorporación en 2012 de nuevas áreas al perímetro urbano para la construcción de VIS.
- La expedición por parte del Área Metropolitana Centro Occidente de las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitano en 2006, y el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano en 2013.
- La inscripción del Paisaje Cultural Cafetero (PCC) en la Lista de patrimonio mundial por parte de la Unesco, la cual se realizó el 25 de junio de 2011 y fue reconocida por el Gobierno nacional mediante la Resolución 2079 del 7 de octubre de 2011.
- La expedición de una nueva versión de las determinantes ambientales por parte de la Carder, (resolución 1723 del 29 de diciembre de 2017) en las cuales se señala además la metodología para su incorporación en la revisión de los POT.
- La expedición del Decreto 2245 de 2017 "Por el cual se reglamenta el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 y se adiciona una sección al Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con el acotamiento de rondas hídricas" y la consecuente publicación de la Guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia.

1.4 OBJETIVOS DE LA REVISIÓN

- Introducir los instrumentos de Ley surgidos durante la vigencia del POT posteriores a la aprobación del acuerdo 014 de 2000, así como las disposiciones de la Carder obligatorias para el municipio, al igual que las contempladas en estudios e investigaciones que proveen información necesaria para la actualización.
- Articular la perspectiva regional y metropolitana con el ordenamiento municipal, considerando el escenario que plantean las políticas sobre movilidad, servicios públicos y saneamiento básico.
- Actualizar el ordenamiento urbano a partir de la incorporación de los resultados del seguimiento y evaluación del POT vigente, de la evolución demográfica y las proyecciones de población y crecimiento económico como soportes de la demanda de suelo, servicios públicos, equipamiento y espacio público.
- Actualizar el ordenamiento rural, considerando el marco normativo contemplado en el Decreto nacional 3600 de 2007 y minimizando sus impactos sobre la estructura de usos del suelo.
- Complementar aspectos normativos hallados insuficientes o ausentes en el POT vigente.
- Corregir anomalías, imprecisiones normativas y cartográficas e irregularidades detectadas en el texto del POT vigente.
- Simplificar la normativa de usos del suelo.
- Ajustar las normas aplicables a los predios de acuerdo a las particularidades propias de cada uno de los sectores homogéneos que conforman la ciudad, por cuanto el POT vigente define normas urbanísticas eminentemente generales.
- Ajustar normativa sobre densidades, cesiones y aprovechamientos.
- Considerar el tema de movilidad poblacional como fundamento de la revisión.
- Revisar y actualizar el tema de las cesiones gratuitas.

1.5 NORMATIVA CONSULTADA PARA LA REVISIÓN

La normativa consultada para la revisión se relaciona en el Anexo 1 de este documento.

2 NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

Las normas urbanísticas estructurales, *“...son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.”* (Art 1º Ley 902 de 2004).

2.1 COMPONENTE AMBIENTAL.

La revisión de los aspectos ambientales del POT se soporta en el análisis y el reconocimiento de los siguientes instrumentos:

El marco normativo de orden nacional, que ha generado determinantes ambientales nuevas, las cuales deben ser reconocidas en los procesos de ajustes de los planes de ordenamiento territorial, relacionadas con:

- Las disposiciones sobre Áreas Protegidas, consignadas en el Decreto 2372 de 2010.
- Las disposiciones sobre el Ordenamiento Rural consignadas en el Decreto 3600 de 2009, donde se define como determinante ambiental a ser tomada en cuenta en los POT, los siguientes aspectos:
 - La identificación de las áreas de conservación y preservación ambiental, como categoría de protección del suelo rural.
 - La adopción de las unidades de planificación rural, las cuales serán adoptadas previa concertación con la autoridad ambiental.
 - La determinación de condiciones para que los Municipios puedan establecer un umbral de sub-urbanización más restrictivo, de acuerdo con las características ambientales del territorio.
 - La clasificación de los usos industriales, teniendo en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y estableciendo su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos.
- Las disposiciones sobre el Ordenamiento del Recurso Hídrico.
- Las disposiciones sobre la Gestión del Riesgo, (Ley 1523 de 2012, Decreto 1807 de 2014).

El nuevo marco normativo de orden local, que ha generado determinantes de tipo ambiental, que deben ser reconocidas en los procesos de ajuste y revisión de los POT, tales como:

- Las Determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de los municipios del departamento de Risaralda. (Resolución Carder A 1723 del 29 de diciembre de 2017) .
- La Resolución Carder 028 del 2011, ajustada por el Acuerdo 020/2013
- La re-categorización de áreas protegidas.
- La Resolución Carder 3129 del 2009 “Por el cual se ordena la demarcación de una zona forestal protectora para el Ecoparque Otún y se dictan otras disposiciones”.
- El Acuerdo Carder No. 015 de 2010, Parque Lineal del Río Otún. .
- El Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Otún. Acuerdo de la Comisión Conjunta No 03 del 2008, modificado por el Acuerdo No. 05 del 2010.
- El Plan de Manejo Integrado de Aguas Subterránea en Pereira y Dosquebradas. Acuerdo Carder 029 de 2011.
- El Plan de Gestión ambiental Regional 2008-2019 PGAR “Risaralda, un bosque modelo para el mundo”. Ordenanza 003 de 2010, aprobado por la Carder mediante Acuerdo 010 de 2012.
- El proyecto “Manejo Integral de Áreas Liberadas por procesos de Reasentamiento”, MVDT y Fonade, 2006.
- El Plan departamental de gestión del cambio climático, Gobernación de Risaralda, 2013.
- La Agenda para el desarrollo sostenible para la ecorregión Eje Cafetero, Risaralda Visión 2032.

Los estudios ambientales que se han generado con posterioridad a la entrada en vigencia del POT (Acuerdo 014 de 2000) y que deben ser tenidos en cuenta como insumo en el proceso de revisión y ajuste del POT.

- Estudio de áreas de Vulnerabilidad a Incendios Forestales. Carder, 2002.

- Lineamientos para el Manejo Integral de áreas liberadas para los Municipios de Pereira y Dosquebradas. MAVDT, 2006.
- Estudios de simulación hidráulica de la quebrada Dosquebradas y sus afluentes principales. Carder, 2006-2007.
- El Diagnostico de riesgos ambientales en Dosquebradas. Carder, 2008.
- Estudio de Simulación Hidráulica del Río Otún. Carder, 2009.

La política ambiental señalada en la revisión del POT propone reconocer el medio natural como soporte del modelo de ocupación del territorio, promoviendo su protección, recuperación e integración en el marco de la política ambiental departamental planteada en el Plan de Gestión Ambiental Regional –PGAR- donde se orienta el desarrollo del departamento de Risaralda hacia el logro de *“...un territorio competitivo, con integridad ecológica e identidad cultural, que genera riqueza a partir de la producción de bienes y servicios ambientales”*.

La política se propone hacer del municipio de Dosquebradas un sistema ecológicamente eficiente: Garantizar que los procesos de uso y ocupación del territorio en el municipio se desarrollen de manera sostenible, constituyendo la calidad ambiental en un factor que incida positivamente en la determinación del desarrollo municipal.

2.1.1 Gestión del Riesgo.

Este capítulo se desarrolla tomando como base los aspectos territoriales que se deben y pueden incorporar desde el Plan de Ordenamiento, según lo definido en la Ley 1523 de 2012, en especial la incorporación de estudios relacionados con amenaza, vulnerabilidad y riesgo entre otros.

Con el fin de incorporar la gestión del riesgo en el Plan de Ordenamiento Territorial, es necesario precisar los aspectos que se enmarcan dentro del alcance de la revisión:

- Incorporación de zonas definidas como suelos de protección.
- .
- Incorporación de los resultados de los estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo existentes y precisión de las áreas expuestas.
- Definición de restricciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, en las diferentes zonas de la ciudad.
- .
- Definición de acciones estratégicas e instrumentos operativos en materia de gestión del riesgo.
- Incorporación de normas para el manejo de la infraestructura de transporte de hidrocarburos y otras líneas vitales de servicios públicos.

A continuación se expone la forma como fue incluido cada aspecto en la revisión.

2.1.1.1 Incorporación de zonas definidas como suelos de protección.

Los resultados del proceso de seguimiento del POT vigente se traducen en la necesidad de actualizar la información correspondiente a suelo de protección ambiental de las siguientes áreas:

- Distritos de Conservación de Suelos El Nudo y La Marcada.
- Incorporación de predios adquiridos por la autoridad ambiental, la Gobernación de Risaralda y el Municipio de Dosquebradas para la protección del recurso hídrico. El listado de predios se presenta como anexo en el Documento Técnico de Soporte.

- Demarcación de suelos expuestos a amenaza hidrológica, según resultados del estudio de simulación hídrica de la quebrada Dosquebradas y el río Otún, desarrollados por la Carder.
- Ladera norte del río Otún señalada como Suelos expuestos a amenaza alta (hidrológica, geotécnica o combinada) según delimitación de la Carder.
- Demarcación de suelos de protección ambiental definidos en las precisiones cartográficas.
- Suelos de protección de los humedales, conforme a la identificación y georreferenciación adelantada por la Secretaría de desarrollo agropecuario y la Carder.
- Suelos de rondas forestales protectoras definidos en aplicación de lo dispuesto en la Guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia, expedida en 2018 por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

2.1.1.2 Clasificación de las sub-categorías del suelo rural

Se considera necesario actualizar el POT de acuerdo con la normativa aplicable al suelo rural, soportada en la expedición de reglamentaciones a nivel nacional, regional y municipal:

- Decreto 097 de 2006. Reglamentación de licencias urbanísticas en suelo rural.
- Decreto 3600 de 2007. Determinantes de ordenamiento del suelo rural.
- Decreto 4066 de 2008. Áreas de actividad y tratamientos industriales, corredores viales suburbanos, y cesiones.
- Decreto 3641 de 2009. Clasificación de los usos industriales.
- Decreto 1069 de 2009. Índices de ocupación en áreas de desarrollo restringido en suelo rural.
- Resoluciones No. 1796 de 2009, 3050 de 2010 y 0702 de 2011 Por la cual se establecen las determinantes ambientales para la elaboración, ajuste o modificación de los POT.
- Decreto 2372 de 2010. Sistema Nacional de Áreas protegidas y sus categorías de manejo.
- Acuerdos 009 y 010 de 2013 por los cuales se reconocen los Distritos de Conservación de Suelos El Nudo y La Marcada.

El artículo 3 del Decreto 3600 de 2007 determina nuevas categorías del suelo rural, estableciendo que: “Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido a que se refieren los artículos siguientes, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes..”.

Por lo anterior, se considera necesario modificar las categorías del suelo rural establecidos en el POT vigente para incorporar las categorías de protección, desarrollo restringido y producción.

En la categoría de protección se reconocen los Distritos de conservación de suelos El Nudo y La Marcada, las zonas forestales protectoras de ríos y quebradas y las no asociadas a estas. En la categoría de Desarrollo restringido se señalan dos zonas del suelo rural para el desarrollo de vivienda campestre y se delimitan los perímetros de los centros poblados rurales. Para cada zona se dicta la correspondiente ficha normativa.

2.1.1.3 Actualización de la información sobre amenazas naturales

Los resultados del proceso de evaluación y seguimiento de la ejecución del POT, permiten establecer la necesidad de:

- Actualizar la zonificación de amenazas con base en mapas de geología, geomorfología, pendientes, análisis de recurrencia de eventos que hayan generado emergencia en el municipio, y factores externos que pueden detonar los fenómenos de remoción en masa e inundación, tales como precipitación y sismicidad.
- Incorporar los resultados del “Estudio de actualización de viviendas en zonas de riesgo” elaborado por la OMPADE en 2009 y ordenar su actualización.
- Ordenar la realización de otros estudios faltantes sobre gestión del riesgo. Se determinó que la mayoría de estos deberá realizarse en la vigencia del corto plazo del nuevo POT.

2.1.1.4 Definición de restricciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, en las diferentes zonas de la ciudad.

Las restricciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo se agruparon en las fichas normativas de cada una de las zonas de planificación que forman parte de las unidades de planeamiento urbano y rural, los suelos de expansión y los ejes estructurantes.

2.1.1.5 Definición de suelo habilitado para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

Se reconocen con ese fin todos los suelos incorporados al perímetro urbano mediante el Acuerdo 014 de 2012 y los que en suelo de expansión sean formulados bajo la figura de plan parcial, en los porcentajes que establece la ley.

2.1.1.6 Incorporación de instrumentos operativos de la gestión de riesgo

Se reconoce y adopta como parte integrante del POT el Plan Municipal para la Gestión integral del riesgo y sus sucesivas actualizaciones. La gestión del riesgo de desastres es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible.

2.1.1.7 Incorporación de la Infraestructura de transporte de hidrocarburos.

Del estudio y análisis efectuado al Plan de Ordenamiento Territorial vigente, se concluye que no se encuentran disposiciones jurídicas ni identificación cartográfica de la infraestructura de transporte de hidrocarburos (ITHD) como determinante de ordenamiento ni elemento como estructurante del territorio.

El articulado del POT vigente desde el año 2000 no hace referencia al transporte de hidrocarburos como actividad de servicio público, y tampoco señala medidas de identificación y manejo del riesgo tecnológico; así sus disposiciones en materia de amenazas y riesgo se encuentran dirigidas hacia el riesgo natural únicamente, con algunas previsiones de factores antrópicos que no identifica puntualmente.

En esta medida, en el componente de gestión de riesgo del Plan de Ordenamiento Territorial vigente no se evidencia disposición alguna tendiente a la regulación específica en materia de riesgo tecnológico a partir de la cual se determine la inclusión de la Infraestructura de Transporte de Hidrocarburos - ITHD dentro de esta categoría, ni tampoco su reconocimiento como infraestructura de servicios públicos. .

En ese marco, y en virtud de la tragedia sucedida el 23 de diciembre del 2011 en el barrio Villa Carola, producto de la conjugación de factores generadores de riesgo asociados al trazado del poliducto Puerto Salgar - Cartago en jurisdicción del municipio, se hace necesario proveer medidas orientadas a la reducción o mitigación del riesgo en las áreas de influencia del corredor de esa infraestructura. Se consideró importante incluir en la revisión del POT una normativa específica sobre el tema, a través de la identificación normativa y cartográfica de los sistemas de transporte de hidrocarburos presentes en el territorio municipal, y la incorporación de disposiciones referentes a su manejo y seguridad, con la finalidad de lograr la convivencia pacífica entre la población y la ITHD.

El texto del articulado propuesto fue sugerido y revisado por Ecopetrol, y hace referencia a las normas de uso para las franjas de derecho de vía y la franja de amortiguación de la ITHD.

2.1.2 Actividades de alto impacto

2.1.2.1 Disposición final de RCD (Escombreras).

De conformidad con lo dispuesto en el Numeral 2.2.4: “Lineamientos de ubicación de residuos de construcción y demolición” de las determinantes ambientales (Resolución Carder 1723 del 29 de diciembre de 2017). *“Los municipios deben definir y delimitar los sitios para la disposición final de Residuos de Construcción y Demolición - RCD (antes denominadas escombreras); para la selección de los sitios de disposición final tanto en suelo urbano como rural, se deberán tener en cuenta los criterios y la metodología de evaluación definida en el artículo 11 de la Resolución 472 de 2017. Estos sitios pueden ser de carácter regional o local, y ser proyectados en su conjunto para una vida útil de mínimo al cumplimiento del mediano plazo del POT”.* (Subrayado fuera de texto).

El agotamiento de la capacidad de las escombreras localizadas en el municipio (Tochecito y La Gilma) y las restricciones de la escombrera Guadalcanal en Pereira para la disposición de escombros generados en Dosquebradas, exigen la provisión de nuevas soluciones.

El dimensionamiento de la demanda de nuevas escombreras se ha realizado con base en la utilización de coeficientes que permiten estimar el volumen de residuos de construcción y demolición (RCD) que se genera en obra a partir de la superficie construida, demolida o reformada. . Estos coeficientes han sido establecidos a través de estudios estadísticos de obras reales y vienen a significar la altura de escombros generada por cada metro cuadrado de obra.

Los estimativos de producción de escombros y materiales de excavación y cortes en el municipio de Dosquebradas tienen en cuenta los nuevos territorios incorporados al perímetro urbano de la ciudad, y el carácter cíclico de la actividad constructora, además de las obras de infraestructura previstas para el horizonte de vigencia del nuevo POT.

Se estima que los volúmenes de escombros a generar por parte del municipio de Dosquebradas en cada umbral de vigencia del POT serán:

2.1.2.2 Minería

Las posibilidades de desarrollo de la actividad minera de cualquier tipo y escala en el municipio están limitadas por la confluencia de factores ambientales y culturales identificados en el diagnóstico. En la fecha de formulación de la presente revisión del POT, no existe ningún título minero vigente dentro del municipio de Dosquebradas, de conformidad con lo certificado por la Agencia Nacional Minera. Conforme con lo anterior, todas las explotaciones mineras presentes en el municipio son ilegales. Esto implica la implementación de una estrategia de alternativas

ocupacionales para las personas afectadas con la aplicación de los decretos nacionales que ordenan a los alcaldes combatir la minería ilegal.

Por lo anterior, se considera que la mejor opción para el municipio es la prohibición absoluta de la actividad minera en su territorio. Esto implica la implementación de una estrategia de alternativas ocupacionales para las personas afectadas con la aplicación de los decretos nacionales que ordenan a los alcaldes combatir la minería ilegal.

2.2 INSTRUMENTOS PARA LA REVISIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN.

La visión de futuro propuesta para el municipio considera los resultados de los ejercicios de planificación y prospectiva realizados desde 2000 hasta la fecha, tanto a nivel regional como local. A nivel particular, el ejercicio de revisión del POT examinó:

Ejercicios de prospectiva o planificación nacional:

- Plan nacional de desarrollo 2018-2022 (Ley 1955 de 2019).
- Objetivos de Desarrollo del Milenio. ONU, septiembre de 2010.
- Visión Colombia 2019 – Segundo Centenario.
- Visión Colombia 2032.

Ejercicios de prospectiva o planificación regional:

- Directrices metropolitanas de ordenamiento territorial, contenidas en los Planes Integrales de Desarrollo Metropolitano, Acuerdo Metropolitano 004 de 2000, modificado por Acuerdo Metropolitano 01 de 2006 y Acuerdo Metropolitano 10 de 2013.
- Plan de Desarrollo Departamental, Risaralda.
- Plan regional de competitividad. (Comisión regional de competitividad de Risaralda).
- Plan de armonización del desarrollo regional – PADRE – Red Alma Mater.
- Plan Integral de movilidad metropolitana. Amco 2006
- Construcción de la Visión Metropolitana de la región Centro-Occidente. Amco, 2009.
- Visión de Desarrollo territorial departamental: Risaralda futuro posible 2032. D.N.P. 2011.
- Política pública para la movilidad sustentable, Amco, 2011.
- Estudio de mercado del suelo, Pereira-Dosquebradas-Santa Rosa. Red Alma Mater Amco 2011.
- Plan de ordenamiento territorial de Pereira (Acuerdo 35 de 2016).
- Determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de los municipios del departamento de Risaralda. Resolución Carder 1723 del 29 de diciembre de 2017.
- Plan de Gestión ambiental Regional 2008-2019 PGAR “Risaralda, un bosque modelo para el mundo”. Ordenanza 003 de 2010, aprobado por la Carder mediante Acuerdo 010 de 2012.
- Agenda para el desarrollo sostenible para la ecorregión Eje Cafetero, Risaralda Visión 2032.
- Plan departamental de gestión del cambio climático, Gobernación de Risaralda, Carder. 2013.
- Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Otún POMCA, 2017.
- Resolución Carder 0957 del 31 de mayo de 2018 que adopta la Guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia

Ejercicios de prospectiva o planificación local:

- Plan de ordenamiento territorial. Acuerdo 014 de 2000, modificado por acuerdo 014 de 2012.
- Plan Municipal de Movilidad sostenible de Dosquebradas. Decreto 408 de 2008.
- .
- Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 Dosquebradas compromiso de todos Acuerdo 06 de 2016.
- Diagnóstico de riesgos ambientales Dosquebradas. Carder, 2008.

- Plan Municipal para la gestión del riesgo. (OMPADE) Dosquebradas, año 2012.
- Caracterización del tejido empresarial de Dosquebradas. Universidad Jorge Tadeo Lozano, (Alianza Ecopetrol y Confecámaras, 2014)
- Municipio de Dosquebradas, una perspectiva del desarrollo económico. Centro de investigaciones Cámara de Comercio de Pereira, 2014.

2.2.1 Incorporación de los Lineamientos metropolitanos.

En el momento de la aprobación del Acuerdo 014 de 2000, aún no había entrado en vigencia el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano, aprobado mediante Acuerdo Metropolitano 004 en Agosto de 2000. Por lo tanto, sus objetivos, políticas, estrategias y programas no fueron tenidos en cuenta para la formulación del primer POT.

Más adelante, el PIDM fue modificado por el Acuerdo Metropolitano 001 de 2006, por el cual se adoptan y aprueban los lineamientos metropolitanos de ordenamiento territorial

En 2013 fue adoptado un nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano (Acuerdo 10 de 2013) con un enfoque totalmente distinto a los anteriores, que redefine los “Hechos Metropolitanos” desde los elementos de la morfogénesis (Ecoforma, socioforma y ambiforma). Estos hechos son reconocidos en la revisión, en particular en lo relacionado con:

- La provisión de infraestructura para la operación del Sistema Integrado de Transporte Público (Megabús) y el reconocimiento del sistema en la formulación de normativa sobre trazado y diseño de vías.
- Las propuestas de nuevas formas de comunicación y movilidad entre Dosquebradas y Pereira.
- La solución regional a la disposición de residuos sólidos que permite al municipio soslayar las limitaciones ambientales que dificultan una solución en su propio territorio.
- La participación de Dosquebradas en la construcción de una planta de tratamiento de aguas servidas de escala metropolitana.
- El reconocimiento de la Agenda Departamental para el cambio climático y la participación en el proceso de formulación de políticas.
- El reconocimiento del mercado de vivienda como un fenómeno metropolitano que no puede ser abordado separadamente por los municipios del AMCO y que debe ser el soporte de las propuestas de incorporación de nuevo suelo urbano y de expansión.

2.3 RECLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.3.1 Modificación de los perímetros por revisión extraordinaria del POT.

En 2012, por medio del Acuerdo 014 de 2012, fueron incorporados al perímetro urbano cinco polígonos cuya superficie total es de 157,21 has., de las cuales 26,55 has se hallaban clasificadas previamente como suelo de expansión, 7,73 has correspondían a suelo suburbano y las restantes 122,93 has estaban clasificadas como suelo rural.

La incorporación de nuevas áreas al perímetro urbano se realizó en el marco de lo dispuesto por el artículo 47 (transitorio) de la Ley 1537 de 2012 conocida como “Ley de Vivienda” y según lo expuesto en la exposición de motivos, tenía por objeto “...*Incorporar al perímetro urbano del municipio por una sola vez predios rurales y de expansión urbana que permitan la construcción*

durante esta administración de VIS y VIP, los cuales quedaran sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria (...) de que tratan los artículos 52 y ss. De la Ley 388 de 1997.

Según lo expresado allí, la incorporación de nuevas áreas al perímetro urbano estaba fundamentada en que *“...el municipio de Dosquebradas (...) está incluido dentro de los 157 municipios en los cuales se pretenden construir las 100.000 viviendas para los pobres más pobres, al no contar con suelo urbano para la construcción de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social se hace necesario la incorporación al perímetro urbano de suelo que le permita el desarrollo de este tipo de vivienda”*. .

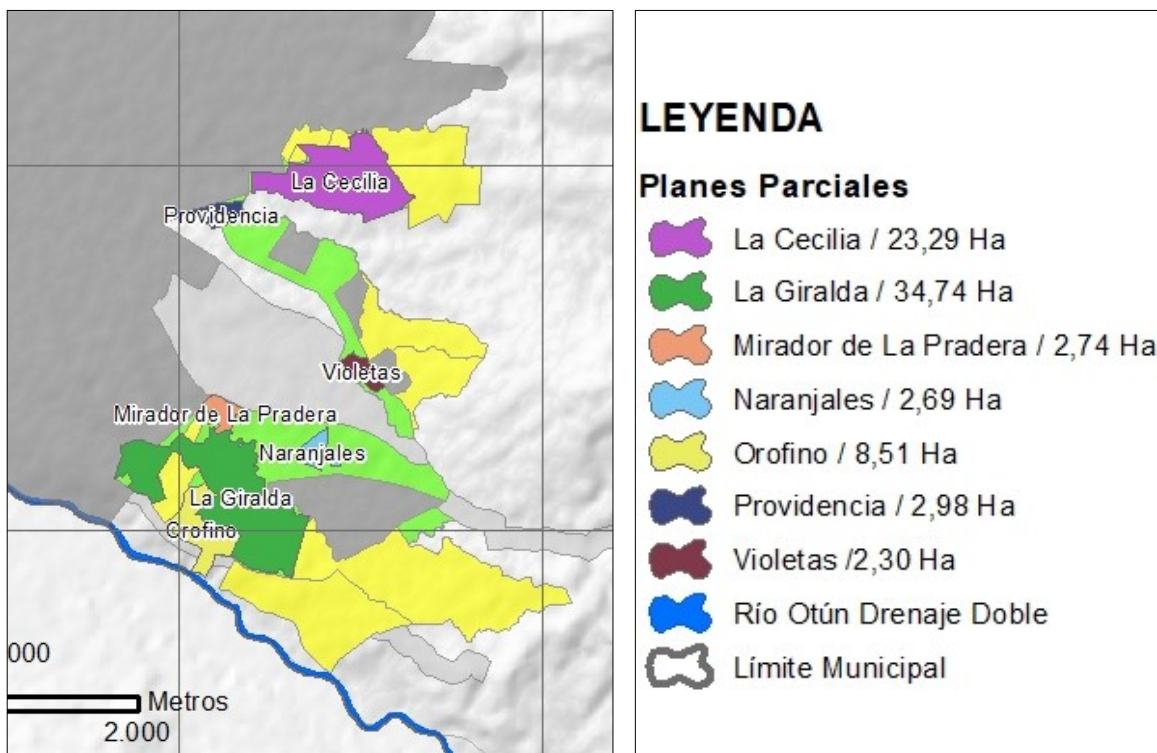
La necesidad de incorporar nuevas áreas para el desarrollo de VIS y VIP estaba fundamentada, en teoría, en que los precios del suelo en áreas urbanizadas y las urbanizables no urbanizadas dentro del perímetro urbano no eran compatibles con el rango de costos de VIS y VIP establecidos por el gobierno nacional para ese tipo de soluciones. Por otra parte, el desarrollo de VIS y VIP en suelo de expansión requiere Plan Parcial, y en razón de que la oportunidad de acceder a los programas del gobierno nacional era inmediata, el trámite de formulación y aprobación de esos planes parciales limitaría las posibilidades de desarrollar programas de vivienda de interés social y prioritario en el municipio, favoreciendo la informalidad y la ocupación irregular de terrenos sin aptitud para el desarrollo urbano.

La incorporación de nuevas áreas al perímetro urbano, mediante acuerdo 014 de 2012, generó serias distorsiones en la planeación urbana del municipio, orientadas desde el POT vigente (acuerdo 014 de 2000) a un modelo de desarrollo compacto y sobre las áreas planas de la meseta del municipio.

No obstante lo anterior, la incorporación de dichas áreas al perímetro urbano debe entenderse como un hecho cumplido, y ajustar la nueva normativa a las consecuencias de tal hecho. El nuevo POT pretende retomar la senda y desarrollar en el área urbana un modelo de ocupación cuyo principal componente es *“La configuración de una estructura territorial compacta y densa que permita el desarrollo adecuado de actividades residenciales, industriales, comerciales, de servicio, e institucionales consolidando los vacíos urbanos existentes y densificando la construcción sobre los ejes estructurantes primarios”*.

2.3.2 Modificación de los perímetros por aplicación de doctrinas.

2.3.3 Modificación de perímetros por desarrollo de planes parciales



Plan parcial	Total viviendas	Area Bruta Hectaras	Área neta Hectaras	% de apro. suelo	Viv/ha Bruta	Viv/h Neta	Población atendida
Providencia	630,00	2,72	1,71	0,63	232,03	367,67	1.953,00
La Cecilia	2.500,00	23,29	17,92	0,77	107,34	139,53	7.750,00
La Giralda	2.500,00	33,94	26,37	0,78	73,66	94,82	7.750,00
Orofino	635,00	8,90	6,77	0,76	71,35	93,79	1.968,50
Naranjales	365,00	3,26	3,25	1,00	112,12	112,40	1.131,50
Las Violetas	400,00	3,31	3,00	0,90	120,76	133,50	1.240,00
Mirador de La Pradera	400,00	3,06	2,17	0,71	130,73	184,50	1.240,00
Providencia II	1.450,00	7,35	4,48	0,61	197,38	323,31	4.495,00
TOTAL	8.880,00	85,82	65,66	0,77	103,47	135,23	27.528,00

2.3.4 Incorporación de suelo para vivienda.

Las áreas de expansión para usos residenciales se establecen a partir de las proyecciones de población, la demanda de vivienda para la población nueva y la resultante de procesos previstos de reubicación de viviendas en zonas de riesgo.

2.3.4.1 Proyecciones de población.

De acuerdo con las proyecciones de población realizadas en desarrollo de la revisión, la población esperada para el final de la vigencia del POT es de 222.860 habitantes, esto es 25.934 habitantes adicionales a los registrados en 2014, según se indica en los cuadros 1 y 2. La tasa de crecimiento vegetativo presenta un comportamiento decreciente y los valores anuales inician en 1,2%/año y se reducen hasta 0.95% al final de la vigencia.

Cuadro 1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2014-2027.

AÑO	VIGENCIA	POBLACIÓN
2014		196.926
2019	Corto plazo	206.692
2023	Mediano plazo	214.624
2027	Largo plazo	222.860

Cuadro 2. POBLACIÓN ADICIONAL, POR VIGENCIAS DEL POT.

AÑO	POBLACIÓN ADICIONAL	ACUMULADO
2015	1.951	
2019	7.815	9.766
2023	7.932	17.698
2027	8.236	25.934

2.3.4.2 Demanda de suelo para vivienda.

Según registros de la Encuesta de Hogares del DANE, en Dosquebradas hay 3,7 habitantes por vivienda. Se asume que la oferta de nueva vivienda permitirá reducir ese valor a 3,5. Si se toma ese dato como base, la demanda de vivienda para la nueva población sería de 2.790 unidades para el año 2019, más 2.266 unidades adicionales para el 2023 y otras 2.353 para el 2027, para un total de 7.409 viviendas nuevas al finalizar la vigencia del nuevo POT.

Adicionalmente, del total de 4.720 viviendas localizadas en zonas de riesgo, un total de 1,803 se halla en zonas de riesgo no mitigable, debiendo ser objeto de reubicación. En el supuesto de que el número de viviendas en esa condición no aumentara, la demanda total de nuevas unidades de vivienda para la vigencia del POT sería entonces de 9.213 viviendas. Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda para reubicación o para mejoramiento cualitativo no implica la llegada de población adicional.

Para el desarrollo de proyectos de uso residencial (R) en el área urbana y de expansión urbana del municipio de Dosquebradas se definen las siguientes densidades poblacionales máximas por hectárea bruta según sus tipologías de construcción:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Desarrollos de vivienda uni y bifamiliar: | hasta 80 unidades |
| 2. Desarrollos de vivienda mixtos: uni y multifamiliar: | hasta 120 unidades |
| 3. Desarrollos mixtos comercio- servicios y vivienda: | rige densidad del uso residencial. |

Si bien esas densidades son las máximas permitidas, las altas restricciones ambientales de los suelos disponibles para desarrollo y expansión sólo permitirán alcanzar en la práctica una densidad promedio de 55 a 60 viviendas por hectárea. Con base en esas densidades, se adopta para el cálculo una densidad promedio de 60 viviendas/hectárea. Así, la demanda de suelo para uso residencial sería de 154 has.

La oferta total de suelo en zonas determinadas como suelo de expansión para actividad residencial y usos mixtos es de 215,49 has, esto es aproximadamente 1,4 veces la demanda. Esta aparente “sobreoferta” será la que permita evitar movimientos especulativos en el precio del suelo. Además,

el suelo de expansión deberá ser objeto de una programación que vaya liberando estrictamente las porciones requeridas en cada horizonte de vigencia del plan.

Cuadro 3. SUELO DE EXPANSIÓN PARA USOS RESIDENCIALES Y MIXTOS.

Además de lo anterior, el municipio ha incorporado en el presente Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas para la vivienda campestre, con la correspondiente definición de las normas urbanísticas. Son suelos que por su proximidad a la cabecera municipal y por las particularidades geomorfológicas de las zonas a ocupar, pueden ser aprovechados para su ocupación urbana. Corresponden a esta categoría las zonas de planificación rural “ZPR-VC Occidente” y “ZPR-VC Comuneros” cuyos polígonos se determinan en el plano R-3 denominando “Unidades de planeamiento rural” que hace parte integral del proyecto de acuerdo. En dichos polígonos la densidad ocupacional no podrá ser superior a una (1) vivienda/Ha. El desarrollo de estas áreas deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto 097 de 2006, el decreto 1469 de 2010 y demás normativa nacional y local.

La capacidad de los suelos señalados para vivienda campestre, asumiendo un aprovechamiento máximo (solo posible en la teoría), se señala a continuación:

Area ZVC1: .

2.3.4.3 Requerimientos de espacio público.

El Decreto 1504 de agosto 4 de 1.998 (Capítulo II, artículo 14), dispone que el índice mínimo de espacio público efectivo para ser obtenido por las áreas urbanas de los municipios dentro de las metas y programas a largo plazo establecidos por los Planes de Ordenamiento Territorial es de 15 metros cuadrados por habitante.

Si se entiende que la meta de 15 m² de espacio público efectivo por habitante se debe calcular únicamente sobre la “creación” o “generación” de nuevos espacios públicos, esto implica que para atender la demanda actual (206,692 htes en 2019), en Dosquebradas se deberían proveer 310.03 hectáreas. Teniendo en cuenta que la disponibilidad actual es de 30,06 has, (1,54 m²/hab), sería necesario proveer 262 has de nuevo espacio público efectivo. Esto equivale a 35 parques de las dimensiones del Parque Metropolitano La Pradera, o al 68% de los suelos de expansión previstos. Para el fin de la vigencia del nuevo POT, la población nueva esperada es de 25.934 habitantes y la exigencia de nuevos espacios públicos será de 38,9 Has adicionales para un requerimiento total de 300,9 has, equivalentes a 1,4 veces el área total de los suelos de expansión para uso en vivienda.

Es evidente que la meta de 15 m²/habitante no podrá ser alcanzada vía áreas de cesión y solo será posible si se incorpora como espacio público todas las áreas de los suelos de protección vinculadas a los ríos y quebradas que presenten condiciones apropiadas para su aprovechamiento como tales, tanto en el actual suelo urbano como en el suelo de expansión.

2.3.5 Incorporación de suelo para desarrollos económicos.

En el numeral 1.5.4 del Documento Técnico de soporte “Modelo de ocupación del territorio”, se propone *“La configuración de una estructura territorial compacta y densa que permita el desarrollo adecuado de actividades residenciales, industriales, comerciales, de servicio, e institucionales consolidando los vacíos urbanos existentes y densificando la construcción sobre los ejes estructurantes primarios”*.

El modelo de ocupación propuesto en la revisión del POT reconoce la vocación industrial manufacturera del municipio y la tendencia a su consolidación como centro logístico regional. El desarrollo de tales actividades requiere la provisión de áreas suficientes y adecuadas, localizadas sobre los corredores de integración regional, de manera que no generen impactos sobre la movilidad urbana y sobre otros usos del suelo.

Lo establecido allí corresponde al cabal cumplimiento de los lineamientos del Acuerdo Metropolitano No. 10 de 2013, (Artículo 1, Hechos Metropolitanos), que señala el concepto de “Ciudad y entorno” como un hecho metropolitano y los artículos 2 y 15 que desarrollan las directrices metropolitanas de ordenamiento territorial, en donde se ordena: *“Desconcentrar el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, de equipamientos y servicios, así como de actividades económicas, mediante la conformación de un sistema de centralidades de gran vitalidad en el ámbito municipal y metropolitano, y de un sistema de ciudades en los ámbitos metropolitano y regional.”* (subrayados fuera de texto original).

El artículo 16 del mismo instrumento normativo señala que se debe *“Incentivar un crecimiento equilibrado, que desestime el crecimiento macrocefálico de la conurbación, induciendo un manejo armónico de la región de interinfluencia”*. El crecimiento equilibrado cubre también el asentamiento de los usos industriales.

La política prevé ubicar la industria sobre los corredores regionales y recuperar gradualmente las áreas que las actividades logísticas y de almacenamiento ocupan en zonas poco aptas para su funcionamiento: por razones geológicas, el corredor La Popa Turín no soporta el tránsito de vehículos de gran capacidad como los que exigen la industria y la logística. En la medida que la dinámica económica lo permita, estas áreas se reconvertirán paulatinamente a vivienda de alta densidad, aprovechando además su proximidad con Pereira, para optimizar la movilidad.

Las zonas propuestas para la expansión urbana de actividades de desarrollo económico están localizadas a lo largo del costado noroccidental del tramo vial conocido localmente como vía La Romelia – El Pollo, el cual está identificado como CIRVIAL 3 en el Plan Integral de movilidad metropolitana. Tales zonas configuran un polígono de ancho variable, con un mínimo de 50 m. y un máximo de 275 m. Con excepción de la zona de expansión de La Romelia, localizada frente a la avenida Simón Bolívar, no se dispone de nuevas áreas que reúnan las condiciones de superficie, accesibilidad y topografía necesarias para el desarrollo de las actividades económicas previstas.

La oferta de nuevo suelo urbanizable (159,85 has) apunta a facilitar la formulación de proyectos para asentamientos industriales. El trazado y las especificaciones previstas para las nuevas vías del plan vial apuntan en la misma dirección, al procurar una adecuada comunicación transversal de la ciudad, vinculando los sectores oriental y occidental de la zona urbana. Las zonas de expansión propuestas están vinculadas a la variante de la Troncal del Eje Cafetero, que corresponde al tramo denominado CIRVIAL 3 en el Plan Integral de movilidad metropolitano.

Es necesario señalar que dicho plan (Acuerdo metropolitano No.17 de 2011) establece la obligatoriedad de incluir en la sección de la vía *“...a cada lado de los bordes la conformación de una franja de manejo ambiental y control urbanístico de cien metros de ancho”*, (ficha No.3 numeral 3.4.1.2). La aplicación de este retiro ya no es posible sobre el costado suroriental de la vía, en razón de que la mayor parte del área ya está ocupada con desarrollos urbanísticos. La aplicación

del retiro sobre el costado noroccidental, afectaría de manera grave la propuesta de expansión prevista, al eliminar la posibilidad de utilización de más del 70% del área, cuya superficie bruta se reduciría de 159,8 has a 31,5 has. Las áreas remanentes además quedarían completamente desarticuladas del corredor vial y en franjas con fondos mínimos, lo cual limita sus posibilidades de uso para las actividades previstas. En consideración de lo expuesto, se propone localizar dicha franja de manejo ambiental en el borde exterior de las zonas de expansión ZET1 y ZET 2 conformando una zona receptora de cesiones para espacio público.

Conviene añadir que lo dispuesto en la ficha No.3 del Acuerdo metropolitano No.17 de 2011 sobrepasa los objetivos señalados para el Plan Integral de movilidad metropolitana e invade el ámbito de competencia del municipio al pretender señalar normativa sobre usos del suelo, facultad que es exclusiva de los concejos municipales y se ejerce a través de la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Cuadro 4. SUELO DE EXPANSIÓN PARA DESARROLLOS ECONÓMICOS

N°	Identificación	Área (Has.)
ZET-1	ZONA DE EXPANSION TRONCAL 1	35,04
ZET-2	ZONA DE EXPANSION TRONCAL 2	89,68
ZER	ZONA DE EXPANSION LA ROMELIA	35,13
	TOTAL	159,85 has

2.3.6 Reclasificación del suelo suburbano

La propuesta de clasificación de usos del suelo de la revisión del POT prevé la eliminación de la categoría de suelo suburbano: los suelos así clasificados hoy tienen un claro carácter urbano, y se han desarrollado sin ejecutar obras de infraestructura vial, de servicios públicos y saneamiento básico, no reservan áreas de cesión para equipamientos y las destinadas a espacio público terminaron cerradas al interior de los conjuntos o como retazos urbanos desarticulados del sistema de espacio público y la malla vial. Por otra parte, las densidades con las que fueron aprobadas son demasiado altas para considerarlas suburbanas y no se ajustan a los estándares señalados por la ley.

2.4 USOS DEL SUELO

El objeto de la reglamentación normativa de los usos del suelo en el municipio de Dosquebradas es el de proponer una directriz general para definir las formas de ocupación del espacio urbanizable. Esto permite el desarrollo y localización de las actividades realizadas por los distintos asentamientos humanos, en concordancia con las características físico-espaciales del suelo urbano y rural del municipio y a la aptitud de los mismos para ser habilitados para la implantación de proyectos urbanos.

La estabilidad de la estructura física- urbana del municipio es la razón primordial de las reglamentaciones normativas urbanísticas. Las acciones están orientadas a llenar los vacíos existentes en la normativa vigente, a controlar la informalidad en su cumplimiento, a frenar los procesos de degradación físico- espacial del territorio y a la búsqueda de solución de los conflictos funcionales, derivados de los cambios en los procesos de transformación física y ambiental del municipio.

2.4.1 Propuesta.

La formulación de las acciones de planificación territorial en cuanto a los usos del suelo se sustenta en el estudio de los sectores del municipio de mayor actividad urbana, que presentan en general:

usos que generan conflicto o impacto en las zonas donde se encuentran localizados, dispersión en su normativa o inadecuada delimitación de los territorios de planificación.

En desarrollo de la evaluación, se encontró que existen contradicciones e inconsistencias entre lo reglamentado en el Acuerdo 014/00 con los planos de soporte, dado que algunas zonas quedan sujetas a una doble normativa.

No existe una cartografía completa que defina la estructura urbanística del municipio. Para resolver esta falencia se construyeron planos referentes a:

- Ajuste de los perímetros y formulación nuevas áreas de expansión.
- .
- Definición de las zonas de planificación urbana según actividad.
- Definición de Tratamientos urbanísticos.
- Definición de fajas de influencia sobre ejes estructurantes.
- Definición de las áreas con potencial para ser receptoras de cesiones.
- Macrolocalización de espacios públicos y equipamientos colectivos.

2.4.2 Objetivos

La revisión del tema Usos del suelo está orientada a lo siguiente:

- Simplificar la norma de calificación y clasificación de usos del suelo y actividades económicas y productivas, para facilitar su aplicación y manejo, retomando el concepto de uso principal, complementario y restringido.
- Estudiar las zonas homogéneas a partir de la división del territorio en unidades de planeamiento urbano.
- Reglamentar los usos permitidos en el P.O.T. mediante fichas normativas individuales para cada categoría de uso y cada zona de planificación.
- Plantear una normativa especial de usos del suelo para los ejes estructurantes.
- Establecer una normativa que permita una compatible mezcla de usos según las áreas morfológicas homogéneas definidas en las distintas zonas de planificación.
- Definir los usos y actividades principales, complementarias y restringidas que pueden ser localizados en las zonas de planificación.
- Incorporar el concepto de plan de implantación para los usos especiales o restringidos.
- Establecer restricciones de localización de usos según los impactos negativos sobre el sistema de movilidad, el sistema ambiental (impactos por ruido, contaminación visual y de la calidad del aire) los servicios públicos (disponibilidad, capacidad y cobertura), equipamientos y espacialidades públicas y en especial en relación con el entorno habitacional.
- Señalar las jerarquías que corresponden a cada categoría de equipamiento: nivel de cobertura (metropolitana, municipal o regional, comunal barrial), ya que este constituye una de las determinantes más importantes para fijar las condiciones necesarias para su desarrollo.
- Definir estándares por m² por habitante para el pago de cesiones obligatorias de espacio público y equipamientos comunitarios.

- Definir en el P.O.T. los aspectos normativos generales para las zonas de planificación, ejes estructurantes y unidades urbanísticas.

2.5 PATRIMONIO CULTURAL

En el marco del Acuerdo 014 del 2000 el patrimonio cultural estuvo ausente como tópico de ordenamiento. Un reflejo de ello es la no consideración del patrimonio arqueológico y patrimonial sobre el corredor de actividad múltiple Turín-La Badea que fue declarado como eje de atención prioritaria, lo que se asume ahora como posibilidad de reivindicar el patrimonio quimbaya, cuya presencia en dicho sector se reconoce actualmente. En ese sentido y frente al particular, la revisión del POT destaca la necesidad de considerar instrumentos como la cesión urbanística en tanto oportunidades de visibilización de la memoria histórica del territorio municipal a través de la producción de espacio público con valor agregado.

Otro aspecto de importante tiene que ver con la nominación del Lago de la Pradera como suelo de “bien de interés ambiental y recreativo”, leído en el pasado POT como un elemento estructurante de identidad municipal; en la revisión se identifica la necesidad de señalarlo además como bien de interés patrimonial y así proceder a reglamentar los tipos de intervenciones urbanísticas en su interior.

En cuanto a la normatividad aplicada para todos los usos del suelo se incorporó el criterio arqueología preventiva como medida para la recuperación de material arqueológico en las zonas a ser desarrolladas en el municipio de conformidad con el decreto 833 de 2002.

En relación a la incorporación bienes y sectores por alto valor patrimonial no visibilizados en el pasado POT, fueron incluidos los siguientes:

Bienes.

Lago de La Pradera.
Templo La Capilla.
Hacienda el Bosque.

Sectores.

Viacrucis la Badea.
Antiguo camino de los Venados.
Santuario de la Virgen.
El sector correspondiente a la hacienda Alquería y Alaska.
Distrito de conservación de suelos la Marcada.

La incorporación de dichos bienes y sectores se soporta sobre el recuento histórico que justifica sobre la base testimonios e investigaciones documentales, el revestimiento fundacional y arqueológico de cada uno, según información al alcance de la actual revisión.

Las antiguas estaciones del tren en Dosquebradas han perdido su carácter de patrimonio arquitectónico por la desaparición de segmentos completos de las instalaciones originales o por el altísimo grado de intervención en los segmentos sobrevivientes. Igual cosa ocurre con la casa de hacienda Bombay, en la cual han desaparecido casi todos los elementos, componentes y espacios originales que dieron lugar a su declaratoria como patrimonio arquitectónico.

Otros detalles de la incorporación del patrimonio tiene que ver con que el Acuerdo 014 de 2000 en su artículo 16, Estrategias, no incorpora el patrimonio cultural como estrategia para la protección ambiental, situación que se aporta en esta revisión, con lo que se espera favorecer las políticas de protección ambiental.

3 NORMAS GENERALES

3.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN.

Las normas urbanísticas y de construcción fueron organizadas en fichas normativas individuales para cada Unidad de Planeamiento Urbano y Rural. A su vez, en cada Unidad se presentan las fichas individuales de las zonas de planificación que se definieron conforme a las áreas de actividad.

En adición de lo anterior, las normas específicas para cada categoría de usos fueron agrupadas en sendas fichas.

3.1.1 Conciliación con normas anteriores que continúan vigentes

En 1986 el Área Metropolitana adoptó el Estatuto de Urbanismo y el Código de construcciones para los municipios de Pereira y Dosquebradas (Acuerdos 12 y 13, respectivamente). A partir de la vigencia de la Ley 388 de 1997, cada municipio inició su propio proceso de formulación de los POT, en los cuales se adoptó una nueva normativa de urbanismo y construcción. Sin embargo, las normas contenidas en los Acuerdos 12 y 13 nunca fueron derogadas por el AMCO y por ende siguen vigentes en tanto no sean contrarias a lo dispuesto en los respectivos planes de ordenamiento, en razón de que su derogatoria sólo puede ser tramitada por la autoridad que los adoptó.

En ese orden de ideas, la Secretaría de Planeación mediante la circular 02 de marzo 26 de 2000 (?) dictó doctrina reconociendo la vigencia de lo dispuesto en el Acuerdo metropolitano 012 de 1986 (Estatuto de urbanismo) *“en las materias no contenidas en el Plan, hasta tanto se expida la reglamentación complementaria al mismo, y siempre que no contradiga los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal vigente (...)”*. Posteriormente, en mayo 8 de 2002, se expidió la circular 05, mediante la cual se dicta doctrina reconociendo la aplicabilidad y vigencia de lo dispuesto en el Acuerdo Metropolitano 013 de 1986 (Código de construcciones) en lo relacionado con el diseño y aspectos constructivos no regulados por el POT.

Para resolver los conflictos de contradicciones o colisiones normativas se procedió a la revisión sistemática de los acuerdos metropolitanos citados atrás, con el objeto de identificar con precisión las normas que son susceptibles de conservarse e incorporarlas a las ficha normativas. Esta información está consignada en las Matrices de análisis de aplicabilidad de normas urbanísticas de los acuerdos metropolitanos 12 y 13 de 1986 que se presentan a continuación.