



MUNICIPIO DE
DOSQUEBRADAS



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



MEMORIA JUSTIFICATIVA



MUNICIPIO DE
DOSQUEBRADAS



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

EQUIPO DE FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE DOSQUEBRADAS 2022 – 2035

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
Alcalde de Dosquebradas

SANDRA LUCIA OSPINA RINCÓN
Secretaria de Planeación Municipal

MANUEL ALBERTO RAMÍREZ URIBE
Director de Ordenamiento Territorial

LUZ ADRIANA MEJÍA GONZÁLEZ
Directora de Gestión del Riesgo de Desastres (DIGER)

EQUIPO TÉCNICO

Coordinador
Abogado DANIEL ALFONSO MORALES ZAPATA

Sistema Ambiental
Administradora Ambiental KATHERINE ARCILA BURGOS

Sistema Servicios Públicos Domiciliarios
Administrador Ambiental CARLOS ALBERTO URIBE BEDOYA

Gestión Integral de Residuos Sólidos
Administradora Ambiental KATHERINE ARCILA BURGOS

Patrimonio
Arquitecto ANDRÉS SAENZ TABORDA
Arquitecto VÍCTOR JULIÁN JIMENEZ VARGAS

Sistema Movilidad, Vías y Transporte
Ingeniera Civil LEYDER JOHANA LÓPEZ CASTRO

Sistemas Espacio Público y Equipamientos
Arquitecta VILMA ESPERANZA CLAVIJO DUQUE



MUNICIPIO DE
DOSQUEBRADAS



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Usos del Suelo y Vivienda

Arquitecto ANDRÉS SAENZ TABORDA
Arquitecto VÍCTOR JULIÁN JIMENEZ VARGAS

Tratamientos y Norma Urbanística

Arquitecto ANDRÉS SAENZ TABORDA
Arquitecto VÍCTOR JULIÁN JIMENEZ VARGAS

Componente Rural

Arquitecto ANDRÉS SAENZ TABORDA
Administrador Ambiental ENNUER ALEXANDER GIRALDO VALDÉS
Administradora Ambiental KATHERINE ARCILA BURGOS
Arquitecto VÍCTOR JULIÁN JIMENEZ VARGAS

Instrumentos de Planificación

Ingeniera Industrial ANGELA MARÍA FATT NARANJO

Instrumentos de Gestión y Financiación

Ingeniera Industrial ANGELA MARÍA FATT NARANJO

Asesoría Jurídica

Abogada ANA CAROLINA VALENCIA OSPINA

Cartografía y SIG

Administrador Ambiental ENNUER ALEXANDER GIRALDO VALDÉS

EQUIPO DE APOYO

Componente Gestión del riesgo:

Geólogo JESÚS DAVID ÁLVAREZ ECHEVERRY
Geólogo ALEJANDRO ÁLZATE BUITRAGO

Administradora Ambiental Margarita Rodas
Arquitecto Jorge Andrés Cortés García
Abogada María Elena Gonzáles
Ingeniero Catastral Carlos Iván Gallego



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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.

En junio del 2020 la administración municipal en su nuevo plan de desarrollo 2020-2023 “*Empresa de todos*” define como acción a emprender la revisión y ajuste del POT, durante un momento ocasionado a nivel mundial como es la Pandemia “Covid 19”, retomando lo realizado durante los últimos años e reiniciar el proceso de revisión y ajuste que se había dejado pendiente, precisando que para dar continuidad se requiere ajustar el diagnóstico del municipio a la realidad del acelerado desarrollo urbano registrado entre años 2015 a 2019 con la gestión de planes parciales en los suelos de expansión marcados desde el Plan de Ordenamiento Territorial en el acuerdo 014 del año 2000.

Actualmente 2021-2022 continua vigente la necesidad de iniciar y finalizar la concertación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial y culminar el proceso de concertación ante las instancias CARDER y AMCO, y la fase de aprobación-adopción ante el Concejo Municipal, situación legal que obliga a la secretaría de Planeación a retomar el proceso, para lo cual debe contar con profesionales idóneos, conocedores de la Ley 388 de 1997, para que se continúen apoyando estas actividades que además son complejas por el histórico desarrollo urbano del municipio.

Con relación al trámite iniciado es de anotar que para el año 2020-2022 la secretaría de Planeación realizó varios de los ajustes solicitados por la autoridad ambiental en todo lo relacionado con el cumplimiento de las determinantes ambientales acorde al protocolo establecido por la autoridad ambiental CARDER (resolución 1723 del 2017), para el proceso de acompañamiento técnico y concertación. La misma revisión y entrega de los documentos de formulación se realiza ante el Área Metropolitana del Centro Occidente durante el 2022 y producto de dicha entrega tanto la autoridad ambiental CARDER como el Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO- notifican a la secretaría de Planeación respectivamente la viabilidad de dar



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

inicio a la concertación ambiental y hechos metropolitanos del POT.

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 ajustar 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 ordinaria de largo plazo.

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. 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. 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.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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, agua propia para Dosquebradas de la fuente alterna Quebradas Sta. Helena, San Joaquín y Río San José 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*, la expedición de normativa nacional con efectos sobre el territorio del POT municipal: Ley 2079 de Vivienda y Hábitat y sus decretos reglamentarios 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 incremento de la tasa de crecimiento poblacional migrante y de viviendas, 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 (2020), la evidencia de los flujos laborales hacia dentro y fuera del municipio, el tamaño y la movilidad de la población estudiantil, la incorporación en el POT de estudios básicos de la gestión del riesgo (Decreto 1807 del 2014) que 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, y el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano-PIDM (Acuerdo No 04 del 21 de mayo de 2021), “Hacia la Armonización Regional Sostenible”
- 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



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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.

La nueva ley de Vivienda y Hábitat ley 2079 del 2020, La formación y actualización catastral del municipio elaborada por el gestor catastral IDEAMCO 2021-2022

La revisión de Balance Hídrico de los planes maestros de acueducto y alcantarillado de los prestadores de servicios, y aprobación de sus PSMV plan de saneamiento y manejo de vertimientos en el año 2022

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 de este documento.

2 NORMAS URBANÍSTICAS 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 respalda en el análisis y el reconocimiento de los siguientes instrumentos:

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.
- El decreto nacional 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 (...) en lo relacionado con el acotamiento de rondas hídricas”
- Las disposiciones sobre el Ordenamiento Rural consignadas en el Decreto 3600 de 2009 y recogidas en el Decreto 1077 de 2015 del sector vivienda, ciudad y territorio, donde se definen los siguientes aspectos para el POT:
 - La identificación de las áreas de conservación y preservación ambiental, como categoría de protección del suelo rural.
 - La identificación de las áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de recursos naturales
 - La adopción de las unidades de planificación rural, las cuales serán adoptadas previa concertación con la autoridad ambiental.
 - La determinación de condiciones para los suelos suburbanos de conformidad con las características ambientales del territorio.
 - La identificación y localización de la vivienda campestre
 - 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.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

- Las disposiciones sobre el Ordenamiento del Recurso Hídrico.
- Las disposiciones sobre la Gestión del Riesgo, (Ley 1523 de 2012, Decreto 1807 de 2014).
- Plan Nacional de restauración. Restauración ecológica, rehabilitación y recuperación de áreas disturbadas, Minambiente, 2015
- Política Nacional para la gestión integral de la Biodiversidad y sus Servicios Ecosistémicos (PNGIBSE), Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2012).
- Estrategia Nacional de Calidad del Aire. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2019.
- Consideraciones de cambio climático para el ordenamiento territorial. Bogotá D.C.: Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS). Dirección de Cambio Climático y Gestión del Riesgo. MADS, 2018.
- Ley 99 de 1993, Ley 373 de junio 6 de 1997 por la cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua“, el decreto 0953 del 17 de mayo de 2013

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:

- Lineamientos para el manejo integral de áreas liberadas por procesos de reasentamiento (Año 2006)
- Plan de acción para el manejo integral de áreas liberadas por procesos de reasentamiento en zonas de alto riesgo no mitigable en el municipio de Dosquebradas, Risaralda, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a través del FONADE, 2006
- Determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de los municipios en jurisdicción de la CARDER. Documento Técnico de Soporte (DTS). Pereira: Subdirección de Gestión Ambiental Territorial. Resolución CARDER A 1723 del 29 de diciembre de 2017 .
- Consejo Nacional de Política Económica y Social. (2018). Política para el mejoramiento de la calidad del aire CONPES 3943. Bogotá: DNP, Ministerio de Salud y Protección Social, Ministerio de Minas y Energía, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Ministerio de Transporte.
- La Resolución CARDER 028 del 2011, ajustada por el Acuerdo 020/2013 y el Acuerdo CARDER 038 de 2021 para la zona rural
- La resolución CARDER 3924 del 31 de diciembre de 2014, “por medio de la cual se adopta la metodología para identificar, delimitar y priorizar las áreas estratégicas para la adquisición, mantenimiento de predios y financiación de esquemas de pago por servicios ambientales en el municipio de Dosquebradas
- El Acuerdo de Manejo para el suelo de protección del recurso hídrico en la cuenca media alta del río Otún (AMSPRH), Acuerdo 035 de 2021



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

- El Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Otún y Campoalegre
- El Plan de Manejo Integrado de Aguas Subterráneas en Pereira y Dosquebradas. Acuerdo CARDER 029 de 2011.
- El Plan de Gestión ambiental Regional de Risaralda, Acuerdo 012 del 30 de octubre de 2019, "Risaralda ambientalmente sostenible, responsabilidad de todos, 2020-2039"
- El proyecto "Manejo Integral de Áreas Liberadas por procesos de Reasentamiento", MVDT y FONADE, 2006.
- Plan Integral de Gestión de Cambio Climático Territorial (PIGCCT) 2019-2032
- La Agenda para el desarrollo sostenible para la ecorregión Eje Cafetero, Risaralda Visión 2032.
- El Plan de Manejo de los humedales lagos La Pradera, 2022
- El sistema Municipal de Áreas Protegidas del Municipio -SIMAP, 2021
- Plan maestro de obras de mitigación de riesgo, DIGER, 2020
- Estrategia Municipal para la Respuesta a Emergencias EMRE, DIGER, 2020

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.
- Simulación hidráulica de la quebrada Dosquebradas y sus afluentes. CARDER, 2005, 2006
- Mapa de análisis de vulnerabilidad socioeconómica y ambiental a los incendios forestales, CARDER, 2008.
- Estudios de simulación hidráulica de la quebrada Dosquebradas y sus afluentes principales. CARDER, 2006-2007.
- Diagnóstico de riesgos ambientales, municipio de Dosquebradas, CARDER, 2008.
- Adaptación al cambio climático. Un reto en el sistema de áreas protegidas de Risaralda. Santiago de Cali: WWF, CARDER, WWF, 2014.
- Perfil climático territorial del municipio de Dosquebradas, 2017
- Inventario nacional y departamental de Gases Efecto Invernadero-Colombia. Tercera Comunicación Nacional de Cambio Climático. Bogotá D.C. Colombia. IDEAM, PNUD, MADS, DNP, CANCELLERÍA, FMAM, (2016).
- Análisis de vulnerabilidad y riesgo por cambio climático en Colombia. Tercera Comunicación Nacional de Cambio Climático. Bogotá D.C., Colombia: IDEAM. IDEAM, PNUD, MADS, DNP, CANCELLERÍA, FMAM, 2017.
- Informe de resultados proyecto reglamentación del uso de las aguas de la quebrada Dosquebradas y sus afluentes priorizados. Pereira: Grupo de investigación en Agua y Saneamiento GIAS/UTP. CARDER-UTP (GIAS), 2017.
- Estudio de la Calidad del Aire, 2019
- Evaluación de la vulnerabilidad física y funcional de las instituciones educativas



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

(zona rural) del municipio de Dosquebradas, DIGER, 2019.

- Amenaza/Riesgo Tecnológico. Propuesta de actualización componente de gestión del riesgo para la actualización del POT. Dirección de Gestión del Riesgo de Desastres. DIGER-Cuerpo Oficial de Bombero del Municipio de Dosquebradas, 2020.
- Acotamiento de la ronda hídrica de las quebradas La Fría y Frailes, ubicadas en el municipio de Dosquebradas (Risaralda) siguiendo la guía técnica de criterios para el acotamiento de rondas hídrica en Colombia. Pereira: Grupo de Investigación en Agua y Saneamiento -GIAS- Facultad de Ciencias Ambientales. Convenio Interadministrativo UTP 2019, CARDER, UTP, 2020.
- Propuesta para la identificación y priorización de corredores ambientales para la conectividad biológica urbana en el municipio de Dosquebradas, Risaralda, (CARDER- Jardín botánico UTP, 2021)
- La caracterización de los 37 humedales del municipio de Dosquebradas, SDAGA-CARDER, 2020 y actualización de CARDER, 2022
- Propuesta de manejo forestal sostenible para los bosques de guadua urbanos del municipio de Dosquebradas” (CARDER, UTP, 2021)
- Inventario de fauna de Bonita Farm. Información enviada a la Secretaría de Planeación por parte del propietario del predio.
- Inventario de emisiones de Gases Efecto Invernadero realizado en el Área Metropolitana Centro Occidente-AMCO (Hernández Sepúlveda & Arias Pineda, 2021)
- Mapa de riesgos de calidad de agua para consumo humano del sistema de abastecimiento de la asociación de usuarios acueductos. Secretaría de Salud Municipal de Dosquebradas. Pérez Salazar, J, 2020.
- Mapa de amenaza por FRM a escala 1:25.000 y para el suelo urbano a escala 1:5000 de la DIGER
- Mapa de inundación a escala 1:5000 suelo urbano elaborado por DIGER
- Zonificación de ladera norte del río Otún de la DIGER(2020)
- Estudios básicos para 9 asentamientos humanos rurales del municipio de Dosquebradas, 2021
- Actualización del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos, 2022
- Plan Integral de Desarrollo Metropolitano PIDM "Hacia la armonización regional sostenible 2021-2032". Pereira: Área Metropolitana Centro Occidente. AMCO. (2021).
- Inventario de viviendas en zonas de alto riesgo, periodo 2017-2019, DIGER,2020.
- Lineamientos para el Manejo Integral de áreas liberadas para los Municipios de Pereira y Dosquebradas. MAVDT, 2006.

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



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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.

La 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.

- Esta se realizó de conformidad con lo señalado Resolución CARDER A 1723 del 29 de diciembre de 2017
- 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



MUNICIPIO DE
DOSQUEBRADAS



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

(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 subcategorías 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 DIGER en el año 2020 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 (antes denominadas 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 (Tohecito 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.

En el mapa FR.CG-07e gestión de residuos sólidos, se identificaron los sitios potenciales para la gestión de RCD en el municipio de Dosquebradas, mientras se realizan los estudios de viabilidad en los sitios potenciales identificados y se efectúan las gestiones con el fin de materializar las instalaciones requeridas para la gestión de RCD, por parte de prestadores públicos o privados.

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:

- RAP Eje Cafetero. Plan Estratégico Regional 2021-2033
- Plan Departamental de Ordenamiento Territorial de Risaralda (Ordenanza 029 de 2019)
- Plan de Desarrollo Departamental, Risaralda. Ordenanza 008 de 2020-2023
- Líneas estratégicas y Hechos Metropolitanos, contenidos en el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano-PIDM (Acuerdo No 04 del 21 de mayo de 2021), “Hacia la Armonización Regional Sostenible”
- 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.
- Agenda municipal 2007-2022. Participación ciudadana.
- Plan Municipal de Movilidad sostenible de Dosquebradas. Decreto 408 de 2008.
- Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 Dosquebradas compromiso de todos

Acuerdo 06 de 2.016.

- Diagnóstico de riesgos ambientales Dosquebradas. CARDER, 2008.
- Modelo de ocupación territorial “Dosquebradas mi ciudad” alma mater 2010. Factores de cambio
- 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 las Líneas Estratégicas y Hechos 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 2021 fue adoptado el nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano (Acuerdo No 04 del 21 de mayo de 2021) con un enfoque totalmente distinto a los anteriores, que redefine los “Hechos Metropolitanos” desde las diferentes líneas estratégicas (Ambiental, físico espacial, Socio-cultural, económica y político institucional). Estos hechos metropolitanos son reconocidos en la revisión, los cuales se describen a continuación:

- Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos
- Riesgo y Cambio climático
- Gestión de Servicios Públicos
- Territorio
- Hábitat
- Movilidad Sostenibles
- Mercado del Suelo e Inmobiliario
- Desarrollo Económico Metropolitano y Regional.
- Desarrollo Humano
- Comunicación e Intercambio de Información

Factores que inciden en el desarrollo del territorio AMCO:

- 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 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.3.1 Modificación de los perímetros por revisión POT.

La Clasificación del suelo para el municipio de Dosquebradas está dada por los instrumentos de planificación inicial (Acuerdo 12 de 20000) y otros que generaron modificación. Para el caso de la presente revisión se parte de que cartográficamente el límite municipal sufrió un ajuste que varía límites con relación a los municipios que lo rodean y en gran medida al avance en términos cartográficos de la información existente. La información generada en el marco de las actualizaciones catastrales generada por el Área Metropolitana Centro Occidente, donde se cuenta con Ortofoto y Modelos de Elevación Digital para la zona urbana a escala 1:1000 y rural a escala 1:5000, adicional a la actualización catastral que en común fue desarrollada con el municipio de Pereira.

La información de la creación del municipio de Dosquebradas está amparada en el artículo 3º de la Ordenanza No 012 de diciembre 6 de 1972 de la Asamblea Departamental, los límites definidos en este articulado y sumado a la definición en la cartografía de límites municipales IGAC1 (2022) fue el punto de partida para identificar un cambio en el área municipal de 7.088,04 ha a 7.048,22 ha, como dato oficial municipal

Al definir un área municipal ajustada a la realidad normativa y cartográfica se determinó cuáles son las áreas de la clasificación del suelo vigente, la cual es el elemento transversal del Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial que permite concretar el uso y ocupación del territorio direccionados a través del marco estratégico

¹ Consulta información oficial <https://www.colombiaenmapas.gov.co>

del Plan.

Desde el punto de vista normativo la Clasificación del suelo está regulada principalmente por la ley 388 de 1997 en su Artículo 30: "Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes". Artículos 31 al 35.

Decreto Compilatorio 1077 de 2015: Disposiciones sobre perímetros, clasificación del suelo y la adopción y desarrollo de Planes Parciales Lo establecido en el Título 7, Parte 3 Régimen Reglamentario Del Sector Agua Potable Y Saneamiento Básico, Título 1 Servicios Públicos Domiciliarios De Acueducto Y Alcantarillado

Decreto 3600 de 2007 (Capítulo II) referido a las Categorías del suelo rural y recogidas en el Decreto 1077 de 2015, capítulo II de la parte 2 "Estructura del sector desarrollo territorial" que recoge en su artículo 2.2.2.1.2 hasta .2.2.2.1.4. Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, en los procesos de formulación, revisión y/o modificación el Plan de Ordenamiento Territorial, el municipio de Dosquebradas deberá dar cumplimiento a las determinantes que se desarrollan en el decreto enunciado, en tanto normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997

La clasificación del suelo adoptada mediante el Acuerdo 014 de 2000 y su norma excepcional modificada mediante los siguientes actos administrativos:

- Circular 015 de 2009: Con carácter de Doctrina reglamentando "arrastres" de categoría a predios localizados sobre dos o más categoría de suelo.
- Acuerdo 014 de 2012: Modificación extraordinaria del POT Aplicación de la ley 1537 del 2012 para incorporar suelos con destino a VIS y VIP, (Ley de vivienda).
- Circulares 14 de 2008, 19 de 2012, 21, 22 y 23 de 2015, y Resolución No 100: Modifican la clasificación del suelo para predios específicos, con base en inconsistencias cartográficas o contradicciones normativas, según se expone en las correspondientes exposiciones de motivos.
- Todos las acciones o actuaciones administrativas anteriores que expresan contenidos de normas urbanística en los acuerdos, doctrinas, circulares y resoluciones se consideran modificados y caducan su vigencia administrativa con la nueva expedición y adopción de la revisión ordinaria del nuevo acuerdo Plan de ordenamiento territorial.

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*



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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 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.

2.3.2.1 Proyecciones de población.

El crecimiento poblacional tiene un papel fundamental ya que se convierte en la base de todo el análisis y de esta manera poder cuantificar y cualificar los datos relacionados con la necesidad específica, ya sea déficit actual de vivienda, demanda o necesidad de suelo.

Según la proyección de crecimiento poblacional que realiza el DANE en el CNPV 2018 tiende a ir desacelerando progresivamente con un porcentaje de 0.84% para el 2023 (230.086 Hab) y para el 2035, vigencia POT se espera un incremento de 0.37% (251.071 Hab), teniendo una variación negativa respecto al crecimiento de los años anteriores, aumentando un total de 30.300 habitantes en dicho rango, lo que indicaría una necesidad de 9.181 viviendas nuevas aproximadamente.

Tabla: Proyección crecimiento poblacional

AÑO	PLAZO	POBLACION ACTUAL	POBLACION ADICIONAL	POBLACION TOTAL	TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL
2019		220.771			
2023	Corto plazo		9.315	230.086	0.84%
2027	Mediano plazo		9.808	239.894	0.85%
2031	largo plazo		6.510	246.404	0.54%
2035	Largo plazo		4.667	251.071	0.37%
TOTAL			30.300		

Fuente: CNPV DANE 2018

Por otra parte, SERVICIUDAD E.S.P en su plan de saneamiento y manejo de vertimientos 2021-2031 realiza una proyección de población estimada que corresponde a información otorgada por el municipio, donde se proyecta 84.867



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

habitantes nuevos para el año 2035, indicando una necesidad de vivienda mayor.

Tabla: Proyección crecimiento poblacional serviciudad E.S.P

AÑO	TASA DE CRECIMIENTO	POBLACIÓN Hab	POBLACIÓN		
			GEOMÉTRICO	EXPONENCIAL	PROMEDIO
2020	3.40%	213,520	220000	220000	220000
2021	3.00%	219926	219926	220023	219975
2022	2.80%	226084	226084	226171	226128
2023	2.70%	232189	232188	232271	232230
2024	2.60%	238226	238226	238305	238266
2025	2.50%	244182	244182	244257	244220
2026	2.40%	250043	250042	250113	250078
2027	2.30%	255794	255794	255861	255828
2028	2.15%	261294	261294	261353	261324
2029	2.00%	266520	266520	266572	266547
2030	1.90%	271584	271584	271632	271609
2031	1.90%	276745	276744	276793	276769
2032	1.90%	282004	282003	282053	282029
2033	1.90%	287363	287362	287413	287388
2034	1.90%	292823	292823	292875	292849
2035	1.90%	298387	298387	298440	298414

Fuente: Plan de saneamiento y manejo de vertimientos 2021-2031 serviciudad E.S.P

2.3.2.2 Demanda de suelo para vivienda.

En la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 014 de 2000 (POT) en Dosquebradas se registraba una ocupación promedio de 3,7 habitantes por vivienda, sin embargo, en el censo del 2018 realizado por el DANE esta cifra cambia a 3,3 habitantes por vivienda debido al crecimiento que ha tenido el municipio en los últimos años. Si se toma ese dato como base, la demanda de vivienda para la nueva población sería de 2.822 unidades para el año 2023, más 2.972 unidades adicionales para el 2027, para el 2031 1972 unidades mas y para el 2035 1.414 para un total de 9.180 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 10.983 viviendas. Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda para reubicación o para mejoramiento cualitativo no implica la llegada de población al municipio.

Para el desarrollo de proyectos de uso residencial se define que densidad es igual a aplicación de índice de construcción y ocupación; para la realización de proyectos de uso mixto (comercio o servicios y vivienda) predominara la densidad poblacional del

uso residencial, siempre y cuando el uso comercial o de servicios no supere el 30% del área total de la construcción

Si bien las normas urbanísticas permiten densidades entre 80 y 150 viviendas/ha, las altas restricciones ambientales de los suelos disponibles para desarrollo y expansión en Dosquebradas 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 183 has, como mínimo, debiendo ofrecer una disponibilidad de 1.5 a 2 veces esa área para evitar especulaciones con 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.

Según cifras del DANE, y en el análisis de los Servicios públicos que cuenta la vivienda: El 99,4% de las viviendas de Dosquebradas tienen conexión a Energía Eléctrica, el 49,8% conexión a Gas Natural, Alcantarillado el 96,9%, Acueducto el 97,6% y Teléfono el 83,8%.

Ahora bien, otro factor importante para el cálculo total de demanda de vivienda futura es el déficit actual de vivienda por ausencia de vivienda para hogares en el municipio, el cual se realiza considerando cifras dadas por el DANE en el censo de 2018 tales como número de hogares urbanos (61.150 hogares) y número actual de viviendas (77.387), lo que indica en primer lugar que actualmente el municipio cuenta con suficientes viviendas según el número de hogares actuales

A partir de esta información se puede concluir que la disponibilidad de suelo de expansión actual no tiene la capacidad de cubrir la demanda de vivienda futura proyectada según el crecimiento poblacional de los próximos años, ya que el suelo actual se encuentra licenciado en su totalidad

2.3.3 Incorporación de suelo.

En el 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. 04 de 2021, que señala el “TERRITORIO” como un hecho metropolitano, 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 mismo PIDM señala que se debe *“Incentivar un crecimiento equilibrado, que desestime el crecimiento concentrado de la conurbación, induciendo un manejo armónico de la región de interinfluencia”*.

Ahora bien, según el CNPV DANE 2018 se proyectan 30.300 habitantes nuevos para el año 2035 en el municipio de Dosquebradas, mientras que según SERVICIUDAD E.S.P en su plan de saneamiento y manejo de vertimientos 2021-2031 realiza una proyección de población estimada que corresponde a información otorgada por el municipio, donde se proyecta 84.867 habitantes nuevos para el año 2035, indicando una necesidad de vivienda mayor

El número de viviendas requeridas para la vigencia del POT 2023-2035 según el escenario donde se toma como base la información de proyección de crecimiento poblacional otorgada por el DANE en el CNPV 2018, se demandarán 46,171 viviendas, mientras que con la proyección realizada por SERVICIUDAD se proyectan 62,706 viviendas nuevas en total

La demanda futura de suelo total en el escenario 1 para el año 2035 según la proyección realizada con la información poblacional del DANE es de 937 ha brutas (684 ha netas), por otra parte, teniendo en cuenta la información otorgada por SERVICIUDAD la demanda será de 1.323 ha brutas (950,7 ha netas)

La demanda futura de suelo total en el escenario 2 para el año 2035 según la proyección realizada con la información poblacional del DANE es de 1030 ha brutas (742ha netas), por otra parte, teniendo en cuenta la información otorgada por SERVICIUDAD la demanda será de 1417 ha brutas (1017,2 ha netas)

Lo anterior, soportado por los objetivos y estrategias descritas en los documentos técnicos de soporte que hacen parte del presente plan. De igual manera, incide directamente la clasificación del suelo en la respuesta a la demanda requerida expuesta en el documento resumen de vivienda. Para lo cual, desde el POT se plantea la incorporación de 293 hectáreas para el desarrollo de la vivienda, como se presenta en el siguiente cuadro.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Cuadro 4. SUELO DE EXPANSIÓN PARA DESARROLLOS ECONÓMICOS

Suelo de Expansión Urbana	Área (ha)	Porcentaje municipal
Norte	54,55	0,77%
Occidental 1	12,74	0,18%
Occidental 2	140,71	2,00%
Oriental 1	6,12	0,09%
Oriental 2	12,53	0,18%
Oriental 3	45,07	0,64%
Oriental 4	14,02	0,20%
Oriental 5	21,59	0,31%
Oriental 6	46,24	0,66%
Oriental 7	7,40	0,10%
Suelo de Expansión Urbana	360,96	5,12%

2.3.4 Reclasificación del suelo suburbano

La tabla anterior busca realizar una lectura territorial, que permita identificar en la revisión del POT una línea clara frente a las realidades del territorio y las directrices normativas que desarrollaron el territorio a través de las actuaciones normativas necesarias para el mismo determinada por el artículo 8 de la Ley 388 (Congreso de Colombia, 1997). De manera general se puede decir que alrededor de un 25% del territorio del municipio de Dosquebradas ya está clasificado en suelo Urbano y de Expansión Urbana, declarados bajo los actos administrativos Acuerdos municipales 014 del año 2000 y 2012, y la circular 022 del año 2015. En el caso del suelo rural lo han normatizado los Acuerdos municipales 014 de 2000 y Circular 021 de 2013 que reglamentaron en especial las categorías de desarrollo restringido y se describen en la siguiente tabla:

Categoría desarrollo restringido	Acto Administrativo	Área (ha)	Porcentaje Área municipal
Suelo Suburbano	Suelo Suburbano	270	3,84%
	Acuerdo 014 de 2000	270	3,84%
Vivienda Campestre	Vivienda Campestre	227	3,22%
	Circular 021 de 2013	227	3,22%

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



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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 áreas de actividad.
- Definición de Tratamientos urbanísticos.
- Definición ejes estructurantes económicos.
- Definición de las áreas con potencial para ser receptoras de cesiones.
- Localización 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.
- Reglamentar los usos permitidos en el P.O.T. mediante fichas normativas individuales para cada categoría de uso
- Plantear una normativa especial de usos del suelo para los ejes estructurantes económicos.
- Establecer una normativa que permita una compatible mezcla de usos según las áreas de actividad definidas
- Definir los usos y actividades principales, complementarias y restringidas que pueden ser localizados en las zonas normativas
- Incorporar el concepto de plan de implantación para los usos especiales
- 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.

2.5 SISTEMA DE MOVILIDAD

El diagnóstico de la situación actual del municipio de Dosquebradas, su ubicación estratégica en el contexto nacional y su área de influencia; en conjunto con las nuevas disposiciones legales nacionales como la ley 1083 de 2006, ley 1228 de 2008 y sus decretos reglamentarios; los lineamientos del Área Metropolitana Centro Occidente contenidos en los Planes Integrales de Movilidad (Acuerdo 17 de 2011) y de Desarrollo Metropolitano (Acuerdo 04 de 2021), en la Política de Movilidad Sustentable, El Plan Vial y de Conectividad de Dosquebradas (2016), El estudio del Plan Maestro de Movilidad y Parquederos (Steer Daves Gleave 2017), El Plan Estratégico Regional, El Plan Maestro de Logística Metropolitana; y las doctrinas y tendencias a nivel mundial sobre la movilidad y accesibilidad, constituyeron la base jurídica y conceptual para la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.

Esta base genera un nuevo camino hacia el modelo de movilidad sostenible que se compone de un sistema de transporte que da prelación a los modos más respetuosos con el medio ambiente; un sistema vial jerarquizado al servicio de los diferentes modos de transporte con conexiones urbanas, rurales, metropolitanas, regionales y nacionales; y un desarrollo urbano que reduce la demanda de viajes a través de la generación de zonas de usos mixtos, conexiones y cercanía entre destinos (lugares de trabajo, de estudio, de vivienda y de diversión). Todo esto encaminado a mejorar la accesibilidad de los habitantes a los bienes y servicios que presta el municipio, a mejorar la eficiencia y efectividad en el movimiento y entrega de carga para lograr como fin último el mejoramiento de la competitividad, la calidad de vida y la sostenibilidad ambiental.

Impulsando el desarrollo de nodos intermodales que permitan la integración del sistema de transporte público con los modos alternativos de transporte, permitiendo una cobertura en todo el territorio y un servicio continuo, la implementación del cable aéreo mejora la cobertura del sistema de transporte y las conexiones metropolitanas con la ciudad de Pereira, además de impulsar el desarrollo turístico del territorio.

Conectar las zonas urbanas y rurales, por medio de los modos alternativos de transporte e integrarlos al sistema de transporte público, permitiendo recorridos turísticos y paisajísticos y el acceso a la red de equipamientos y espacio público del municipio.

2.6 PATRIMONIO CULTURAL



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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 visibilizar 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 tienen 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 zona normativa. A su vez, en cada zona se presentan las fichas individuales 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.

4. Instrumentos de planificación, gestión y financiación y programa de ejecución.

Armonizar los instrumentos de planificación, gestión y financiación con el nuevo marco normativo regulatorio compilado en el decreto 1077 de 2015. Incluir los



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

nuevos instrumentos de financiación que trae la ley como la titulación de impuestos futuros TIF reglamentada mediante decreto 1382 de 2020.

Generar disposiciones relacionadas con la aplicación de instrumentos de planificación como planes parciales, unidades de planificación Rural UPR, planes zonales, Actuaciones urbanas integrales, etc.

Generar las acciones administrativas requeridas para la adecuada implementación del POT como son el fortalecimiento institucional y de capacidad administrativa, para procesos de seguimiento y evaluación, rendición de cuentas, recibo de áreas de cesión, pagos de cargas generales y plusvalía en obra, pago de obligaciones urbanísticas, planes de implantación y regularización, creación del comité integral de ordenamiento y planificación, entre otras disposiciones.

Incluir los proyectos estratégicos del POT en el programa de ejecución, definir los proyectos para el corto, mediano y largo plazo del POT, armonizar dicho programa de ejecución con las fuentes de financiación existentes y con el marco fiscal de mediano plazo.