

**LA TEBAIDA, EMPORIO DE
DESARROLLO DE CARA AL SIGLO XXI**

**L
A
T
E
B
A
I
D
A**



PLAN BÁSICO

**DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

TOMO III

DOCUMENTO TÉCNICO

**FORMULACIÓN COMPONENTES
GENERAL Y RURAL**

DOCUMENTO TÉCNICO

TOMO III
FORMULACIÓN
COMPONENTES
GENERAL Y RURAL

MUNICIPIO DE LA TEBaida
DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2000 - 2009

**LA TEBaida EMPORIO DE DESARROLLO DE CARA AL
SIGLO XXI**

LA TEBaida QUINDÍO

MUNICIPIO DE LA TEBAIDA
EQUIPO DE TRABAJO TÉCNICO DE LA ADMINISTRACIÓN
1998 - 2000

JOSÉ ANCIZAR QUINTERO QUINTERO

FERNANDO RESTREPO

HUMBERTO OSPINA MARIN

JORGE ELIECER HOYOS S.

LUZ CEIDY RUÍZ G.

ELSY SALAZAR FRANCO

JOSE FRANCINED HERNANDEZ C.

JAIRO ALBERTO RODRIGUEZ C.

DIEGO HERNÁN CARDONA

LIBARDO BOTERO ISAZA

MARIA CONSUELO SIERRA

FERNANDO BAENA

ALCALDE MUNICIPAL

DIRECTOR DE PLANEACIÓN

ASESOR JURIDICO

DIRECTOR FINANCIERO

DIRECTORA U.M.A.T.A.

DIRECTORA DE GOBIERNO

PERSONERO

JEFE CONTROL INTERNO

IMPUESTOS

COMISARIO DE FAMILIA

INSPECTORA

VOLUNTARIO COMUNIDAD

MUNICIPIO DE LA TEBAIDA
EQUIPO DE TRABAJO BÁSICO

ARQ. JOSÉ GREGORIO VALLEJO TORO

COORDINADOR GENERAL

ARQ. HECTOR ZULUAGA MONSALVE

ASESOR

ARQ. RAÚL SÁNCHEZ QUINTERO

DIBUJANTE

LINA JULIET GIL BARRERO

DIGITALIZADORA

DISEÑO DE PORTADA

GRUPO DE TRABAJO P.B.O.T.

COLABORACIÓN ESPECIAL

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

CORPORACIÓN ANTIOQUIA PRESENTE

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO

TABLA DE CONTENIDO

COMPONENTE GENERAL

	Página
1. OBJETIVOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	14
1.1. OBJETIVO GENERAL	14
1.2. OBJETIVOS GLOBALES ESTRATÉGICOS	14
2. EJES TEMÁTICOS SECTORIALES ESTRATÉGICOS	15
3. POLÍTICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	16
3.1. POLÍTICA AMBIENTAL	16
3.2. POLÍTICAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO	16
3.3. POLÍTICAS PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	16
3.4. POLÍTICAS PARA EL USO DEL SUELO	16
3.5. POLÍTICAS PARA LA VIVIENDA	16
3.6. POLÍTICAS PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS	16
COMPONENTE GENERAL	
4. ACCIONES SOBRE EL TERRITORIO	17
PLANO 25	19
5. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	20

TABLA DE CONTENIDO

	Página
5.1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	20
A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA	20
B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS	20
5.2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO AMBIENTAL	21
5.3. ZONAS DE AMENAZA NATURAL	22
5.4. ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA	22
A. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y ÁREAS DE PRODUCCIÓN MINERA	22
B. ÁREAS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL	23
C. ÁREAS DE PRODUCCIÓN TURÍSTICA	23
6. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	24
6.1. CLASIFICACIÓN VIAL	24
A. VÍA PANAMERICANA	24
B. VÍAS DE COMUNICACIÓN ENTRE EL ORIENTE Y EL CENTRO DEL PAÍS CON OCCIDENTE	24
C. VÍA VARIANTE DE OCCIDENTE	24
D. VÍA FÉRREA	24
E. VÍA LA TEBAIDA - AEROPUERTO	24
F. DESVIADOR FINCA EL TRIÁNGULO	25
G. VÍA A LA VEREDA MARAVELEZ	25
H. VÍAS RURALES	25
PLANO 26	26

TABLA DE CONTENIDO

	Página
7. ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	27
PLANO 27	28
8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	29
8.1. SUELO URBANO	29
8.2. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	31
8.3. SUELO RURAL	31
8.4. SUELO SUBURBANO	31
8.5. SUELO DE PROTECCIÓN	31
PLANO 28	32
PLANO 29	33
9. ZONAS DE ALTO RIESGO	34
PLANO 30	35
COMPONENTE RURAL	36
1. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	37
1.1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	37
A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA	37
1. Humedales	37
2. Relictos de bosques propiedad de la sociedad civil	37
B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS	38

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. Áreas de protección de cauces	38
2. Áreas de recarga de acuíferos	39
3. Áreas abastecedoras de acueductos	39
1.2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO	39
A. ÁREAS EROSIONADAS Y DESPROTEGIDAS	39
B. ÁREAS PARA LA RECUPERACIÓN HÍDRICA	39
1.3. ZONAS DE AMENAZA NATURAL	40
1.4. ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA	40
A. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	40
1. Zonas con riesgo de desastre natural	42
2. Nacimientos de agua	43
3. Orilla de los ríos, quebradas, áreas de recarga de acuíferos y áreas con riesgo de inundación.	44
4. Terrenos con Pendientes mayores al 50%	45
5. Terrenos con Pendientes entre 30% y 50%	47
6. Terrenos con Pendientes menores del 30%	48
7. Zona suburbana	49
B. ÁREAS DE PRODUCCIÓN EN LOS SUELOS CLASE II	50
C. ÁREAS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL	50
D. ÁREAS DE PRODUCCIÓN TURÍSTICA.	50
E. ÁREAS DE PRODUCCIÓN MINERA	50

TABLA DE CONTENIDO

	Página
2. POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS RURALES	51
3. ZONAS SUBURBANAS	52
3.1. USOS PERMITIDOS	52
A. VIVIENDA CAMPESTRE AISLADA	52
B. EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS, DE SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES TANTO PARA ZONA SUBURBANA COMO ZONA INDUSTRIAL	52
C. PROYECTOS DE VIVIENDAS PRODUCTIVAS Y/O MICROEMPRESAS CAMPESTRES	53
3.2. USOS COMPLEMENTARIOS	53
3.3. USOS RESTRINGIDOS	53
3.4. PROHIBIDOS	54
3.5. RESTRICCIONES	54
3.6. VÍAS DE ACCESO	54
PLANO 31	55
4. CENTROS POBLADOS RURALES	56
4.1. CENTROS PRODUCTIVOS	56
4.2. CENTRO POBLADO CON CARACTERÍSTICAS URBANAS	56
PLANO 31	58

TABLA DE CONTENIDO

	Página
5. SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO	59
6. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES	60
6.1. USOS PERMITIDOS	60
6.2. USOS COMPLEMENTARIOS	60
6.3. USOS RESTRINGIDOS	60
6.4. . USOS PROHIBIDOS	61
6.5. USOS RESTRINGIDOS	61
6.6. VÍAS DE ACCESO	
ÍNDICE GENERAL DEL P.B.O.T.	62

COMPONENTE GENERAL

1. OBJETIVOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1.1. OBJETIVO GENERAL

Ordenar el Territorio de manera óptima e integral por medio del análisis y propuestas de los diferentes aspectos que componen las diversas dinámicas del municipio (dimensiones y sistemas), partiendo del papel que tiene y puede desarrollar el municipio en la región, debido a la gran fortaleza que posee en cuanto a su ubicación estratégica.

1.2. OBJETIVOS GLOBALES ESTRATÉGICOS

Los objetivos que se plantean, poseen una característica de integralidad entre lo urbano y lo rural con el fin de cumplir con los objetivos generales del Plan de Ordenamiento Territorial y de obtener una primera aproximación a la imagen objetivo propuesta:

1. **Protección, recuperación y conservación** de los recursos naturales y del medio ambiente en general procurando un desarrollo sostenible a nivel municipal
2. Fortalecer las **dinámicas y sistemas** que relacionan al municipio con la región y su contexto.
3. Aprovechamiento de las **características agroecológicas** edáficas, topográficas y climáticas con el fin de mejorar e integrar los sistemas de producción.

4. **Optimizar las infraestructuras existentes** (servicios públicos, vías y transporte, servicios municipales, equipamientos comunitarios, espacios públicos), por medio de readecuarlas, completarlas y proponer nuevos componentes.

5. Establecer parámetros par la formulación de **Tratamientos y Planes Parciales** que permitan desarrollar la dimensión territorial del municipio en el marco las políticas y estrategias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

6. Afirmar y controlar **características y problemas potenciales** de la vocación que posee el municipio por medio de una normativa clara y manejable jurídicamente.

2. EJES TEMÁTICOS O SECTORIALES ESTRATÉGICOS

PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES:

Este eje es de primordial importancia, ya que de ellos nos abastecemos para promover los servicios públicos, la producción de oxígeno, protección del medio mas importante para la producción agropecuarias, zona de recreación pasiva para los habitantes, entre otras.

FORTALECER LAS RELACIONES CON EL ENTORNO REGIONAL:

Por medio de la dimensiones, atributos y dinámicas, el municipio podrá mejorar, optimizar y establecer una relación con el entorno mas allá de sus propios límites, lo cual fortalecerá al municipio en un desarrollo integral inter municipal.

OPTIMIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO:

Por medio de este eje se garantizará el derecho que poseen los habitantes a beneficiarse de estas infraestructuras y que el municipio tiene el deber de velar por el buen cubrimiento de estas; para lograr una excelente cobertura y óptima utilización. **La normatividad**, sería la herramienta para aplicarla y cumplir los objetivos sin perder la visión general del plan.

3. POLÍTICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.1. POLÍTICA AMBIENTAL

Se ha acogido el Numeral 1 del Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 en cuanto a la *conservación, recuperación y protección del medio ambiente* como eje fundamental del Ordenamiento Territorial del municipio (desarrollo sostenible), controlando el deterioro ambiental en el sector urbano, el cual es el gran responsable de la degradación ambiental municipal y permitiendo el uso en todo el municipio de los recursos naturales en relación con su capacidad, garantizando la sostenibilidad ambiental actual y para las futuras generaciones.

3.2. POLÍTICA PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Está orientada a racionalizar y armonizar las relaciones entre los ciudadanos y su territorio, consolidando la red de parques lineales y equipamientos colectivos; bajo el criterio de conservar su patrimonio cultural y natural con el fin de optimizar humanamente el municipio.

3.3. POLÍTICA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Está orientada a estructurar un sistema vial ágil, armónico y que responda a las necesidades de relación con el entorno, que conecte integral y fluidamente el municipio con sus procesos de futuro desarrollo, al igual que racionalice el transporte, respete al peatón en el centro y el resto de las áreas, al igual que cubra la necesidad de transporte de los habitantes.

3.4. POLÍTICA PARA EL USO DEL SUELO

Está orientada a delimitar, manejar, conservar y preservar los suelos urbanos, de expansión, rurales, suburbanos y de protección, según las características y dependiendo de la vocación de desarrollo del municipio.

3.5. POLÍTICA PARA LA VIVIENDA

Está orientada hacia dos aspectos: El primero la reubicación de viviendas que se encuentran en zona de riesgo (pendientes superiores al 35%, retiros de quebradas, cercanas a infraestructuras de transportes como vías y línea férrea), en zonas aptas para el desarrollo urbano del municipio y en zonas de densificación que no atenten contra la integridad del medio ambiente y del ser humano; y el segundo es la solución de vivienda en lugares propicios (zonas de desarrollo), para controlar los fenómenos de hacinamiento y arrendatarios.

3.6. POLÍTICA PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Cubrir las necesidades actuales y que esté encaminado a la sustitución de las redes de distribución de acueducto y alcantarillado (plan maestro) y reemplazar las hoy obsoletas. Con respecto a la captación se encaminó hacia el acueducto por gravedad (proyecto en ejecución), y a asegurar la producción y obtención del agua para la zona rural.

4. ACCIONES SOBRE EL TERRITORIO

El territorio visto como aquella porción de terreno que interactúa y es influenciado por su entorno, el cual no reconoce límites municipales urbanos o rurales, dan como resultado el desarrollo de dinámicas entre diferentes puntos como por ejemplo corredores interurbanos, dinámicas de crecimientos de infraestructuras, ciudades satélites (prestación de servicios o usos específicos), ciudades dormitorio, ejes de tensión, etc.

En el caso del Municipio de La Tebaida y tal como se observó en la etapa de diagnóstico en la visión urbano - regional, se concluyó que actualmente el municipio posee ventajas comparativas como:

Localización estratégica (encuentro de vías nacionales), ubicación de macroproyectos de impacto regional (Zona Industrial, zona franca, puerto seco), infraestructura de transporte, las cuales deben ser optimizadas (transporte terrestre= vía doble calzada La Paila - Armenia, transporte férreo = rehabilitación del ramal Zarzal - La Tebaida con terminal férreo en la Zona Industrial; transporte aéreo = futura ampliación a dos pistas del Aeropuerto El Edén).

Variedad en la clasificación de suelos el municipio posee varias zonas agrológicas con las características aptas para la diversidad de productos agropecuarios.

Corredor industrial y de bienes y servicios con Armenia Existen equipamientos como: CENEXPO, recreación., industria, murillo como futuro centro poblado y articulado de bienes y servicios y el Aeropuerto El Edén, entre otros; dándole estos equipamientos unas características de importancia regional a este corredor.

Con potencial turístico ambiental la diversidad de paisajes y geografía del municipio, siendo los hitos representativos el Río La Vieja y los valles de Maravelez y Pisamal.

Luego de analizar las características anteriores se pueden organizar estrategias en cuanto a la ocupación del territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y aumentar su competitividad, que para el Municipio de la Tebaida son:

- Por medio de la correcta utilización del suelo en cuanto a actividades agrícolas, pecuarias y mineras se obtienen dos ventajas: *mejores productos y protección del suelo y medio ambiente*; estos productos tiene dos opciones : la primera es el transporte a centros de acopio a poblaciones de la región y la segunda es que pueden adquirir un valor agregado en la Zona Industrial, en la zona franca o en todo el corredor de bienes y servicios que se conforma con el Municipio de Armenia, el transporte se puede efectuar por medio de vía terrestre (Vía Panamericana, futura doble calzada), en estos sitios los productos con su valor agregado se hacen mas atractivos para el mercado nacional e internacional, los cuales llegarían a su destino utilizando los diferentes medios de transporte, que en cuanto al nivel nacional existen proyectos que optimizan el transporte terrestre (túnel de la línea, autopista del café, futura avenida Perimetral del café, etc.).

ACCIONES SOBRE EL TERRITORIO

Además de la anterior dinámica económica y de producción se plantea la actividad turística desde la escala regional por medio de la conformación de una zona turística - social y ecológica en la zona específica de los Valles de Maravelez y Pisamal, al cual los potenciales turistas llegarían por medio de los diferentes sistemas de transporte, en primera instancia al sector urbano (con sus atracciones turísticas), y de allí a los valles o directamente a ellos, además para reforzar este potencial se plantea la construcción de un mirador para estos valles en el sector de Chipre, con la anterior estrategia se obtendría un desarrollo apropiado del municipio fuera de los límites de su jurisdicción “*Municipio proyectado hacia su contexto*”.

5. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL.

Luego de analizar el diagnóstico, el cual se realizó utilizando la metodología de zonificación ambiental, adoptada por la C.R.Q., se distinguieron cuatro clases de zonas, las cuales espacializan los fenómenos que caracterizan el territorio, fenómenos estos que le da a cada aspecto características afines con otros, formando con esto las diferentes zonas ambientales.

La metodología de zonificación ambiental, favorece la definición de estrategias, políticas y manejo, para la intervención y gestión de los diferentes aspectos que componen el sistema ambiental, de una manera interrelacionada con los demás aspectos (manejo integral); todo con el propósito de la recuperación y protección del ambiente con miras a la sostenibilidad.

Con respecto al municipio de La Tebaida se identificaron en el diagnóstico cuatro zonas, a las cuales en el componente general se les definirán estrategias, políticas y manejo, de esta manera direccionando las normas que se definirán en el componente rural.

5.1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (Ver Plano 1)

Tal y como se dijo en el diagnóstico estas zonas debido a su localización y características constituyen un *Capital Natural*, por lo tanto merecen ser protegidas y conservadas debido a su biodiversidad, además de lo indispensables que son para el municipio en cuanto a su proceso de sostenimiento de vida y actividades de proceso y desarrollo municipal .

Para el Municipio de La Tebaida se distinguen dos áreas dentro de esta zona:

A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA

Dentro de estas áreas se identifican en el Municipio de La Tebaida los humedales, relictos de bosques propiedad de la sociedad civil, las reservas forestales, afloramientos de aguas, nacimientos de Quebrada; las cuales ofrecen servicios ambientales como: Generación y regulación de aguas, conservación del paisaje, control de erosión, sombrero para el ganado, educación ambiental, tranquilidad y recreación entre otras; se plantea para su intervención lo siguiente:

- **ESTRATEGIAS:** Concertación con propietarios, conservación de áreas naturales protegidas, diferenciación de cada zona de protección, participación comunitaria y educación ambiental.
- **POLÍTICAS:** Recuperación y mejoramiento de la situación actual de estas áreas, potencialización y optimización de su correcto aprovechamiento, incentivo para la declaración y establecimiento de áreas naturales protegidas.
- **MANEJO:** Fomentar la unión de los diferentes relictos de bosque con la zonas de retiro de quebradas y fortalecer la consolidación de los corredores ambientales, por medio del incremento de la cobertura de bosques; mantenimiento y mejoramiento de los humedales por medio de la aplicación de un plan de manejo, protección de los nacimientos y afloramientos de agua .

B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS

En el Municipio de La Tebaida se distinguen dentro de estas áreas las de protección y retiro de quebradas, recurso hídricos, áreas de recarga de acuíferos, áreas

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL.

abastecedoras de acueductos; las cuales con correcto manejo y uso se podrá garantizar a la población y sus actividades el aprovisionamiento de agua con lo cual se estaría fortaleciendo al municipio en cuanto al desarrollo sostenible de la región contribuyendo al desarrollo humano, económico y social y el mantenimiento de la diversidad biológica. Con lo anterior se debe fomentar la conservación de los suelos y bosques dada la relación compatible y complementaria con los diferentes componentes ambientales.

Para su correcto manejo y control se plantea los siguientes aspectos:

- **ESTRATEGIAS:** Concertación y convenios con el municipio de Montenegro para la protección y recuperación del Río Espejo, con Armenia, y municipios cercanos para la recuperación, descontaminación y protección del Río Espejo y la Quebrada Cristales al igual que la recuperación y protección de las áreas de recarga de acuíferos; con los municipios de Caicedonia y La Victoria para la recuperación, reforestación y protección del Río La Vieja, al tiempo que se deben generar planes de recuperación de las fuentes hídricas por parte de los municipios cordilleranos, debido a que dichas corrientes dan origen al Río La Vieja, fomentar al interior del municipio los corredores ambientales, y conformar con los Municipios de Armenia, Córdoba y Calarcá una sociedad para adquirir, proteger, conservar y mejorar las condiciones de la Microcuenca del Oso (Río verde) y garantizar el suministro de agua a sus áreas rurales.
- **POLÍTICAS:** Garantizar la oferta y calidad del recurso hídrico.

- **MANEJO:** Las diferentes zonas de retiro y conservación de las subcuencas que albergan las fuentes de abastecimientos, así como las fuentes potenciales, serán destinadas a la conservación de recursos hídricos, suelo y bosques obteniendo integralidad y relación entre los diferentes aspectos que componen el sistema ambiental.

5.2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO AMBIENTAL (Ver Plano 2)

Dentro del municipio se identifican varias áreas, las cuales han sufrido deterioro por causa de factores antrópicos y/o naturales y que requieren de inmediato alguna intervención para su recuperación y mejoramiento, estas zonas corresponden a las áreas que hacen parte dentro de las microcuencas de las quebradas y que no poseen vegetación, las áreas erosionadas, contaminación de las quebradas y ríos por el vertimiento de aguas residuales, contaminación y mal manejo de los pozos sépticos y la descontaminación y recuperación de las corrientes hídricas que son materia de convenios y programas intermunicipales (Quebrada Cristales, Río Espejo, Río La Vieja), para la intervención en estas zonas, se plantan las siguientes directrices:

- **ESTRATEGIAS:** Descontaminación de las quebradas urbanas y rurales, convenios intermunicipales para la recuperación de corrientes hídricas, manejo zonas erosivas, recuperación de los cauces de las quebradas.
- **POLÍTICAS:** Disminución y control de los vertimientos contaminantes, mitigación del riesgo natural.

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL.

- **MANEJO:** Disminución y/o control de las fuentes contaminantes y control de los deslizamientos y procesos erosivos.

5.3. ZONA DE AMENAZA NATURAL

(Ver Plano 2)

Se identificaron aquellas áreas que por sus características geológicas, climáticas y morfológicas presentan cierto grado de amenaza con respecto a las actividades que se generan en su radio de influencia; actividades tales como vivienda, infraestructura, actividades económicas y productivas, etc., por lo tanto se deberán implementar las siguientes directrices y lograr convertir estas zonas de amenaza en zonas a recuperar y mejorar:

- **ESTRATEGIAS.** Implementación de las medidas de control, manejo y mitigación de las zonas de amenazas por medio de usos como reforestación, recreación, conservación y limitación de actividades no apropiadas.
- **POLÍTICAS:** Mitigación de la amenaza natural y manejo adecuado de estas zonas.
- **MANEJO:** Reubicación de asentamientos humanos en zonas de amenaza y un correcto uso de estas zonas por parte de las actividades económicas.

5.4. ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA

(Ver Plano 3)

Son aquellas zonas dentro del municipio que están dedicadas a ciertas actividades, que por medio de la

utilización del suelo y del entorno obtienen una rentabilidad económica; se distinguen en primer lugar la producción agropecuaria, la cual ha sido la base económica del municipio, al igual que la actividad minera para el asentamiento humano localizado en las zonas próximas al Río La Vieja; luego en una escala menor se ha venido potencializando últimamente la actividad industrial (industria existente y proyectada), y la actividad turística en los valles de Maravelez y Pisamal para lo cual se deberá incentivar y controlar estas actividades para su correcto desarrollo (ecoeficiente, ambiental y sostenible).

A. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y ÁREAS DE PRODUCCIÓN MINERA

Son aquellas zonas en las que se dan actividades agrícolas, ganaderas y mineras (extracción material río La Vieja) y en las cuales serán aplicables todos los criterios expuestos en los cuadros guías de la formulación de las zonas de producción agropecuaria, forestal y minera.

- **ESTRATEGIAS:** Concertación con toda la comunidad rural y aplicación de la formulación de las zonas de producción agropecuaria, forestal y minera.
- **POLÍTICAS:** Aplicación de criterios de conservación y buen uso del suelo (sostenibilidad), en las diferentes formas de producción.
- **MANEJO:** Optimización del uso del suelo de acuerdo a sus características físicas y capacidad de producción.

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL.

B. ÁREAS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Esta característica actualmente está en un proceso de conformación, esta área debe ser concebida bajo tres aspectos:

- El primero desde el ámbito metropolitano debido a la ubicación estratégica del área industrial con respecto al departamento y la región, al igual que responder y ser compatible con el eje económico de bienes y servicios comprendidos entre Tres Esquinas y el reten de Murillo en el Municipio de Armenia.
- El segundo se refiere al potencial de desarrollar en esta zona procesos de producción Agroindustrial, siendo este el medio para darle un valor agregado a la producción de la región.
- El tercero referido a fomentar en toda actividad industrial y tecnología y, procesos de producción limpia y ecológica.

C. ÁREAS DE PRODUCCIÓN TURÍSTICA

Como se concluyó en el diagnóstico estas zonas se encuentran en los Valles de Maravelez y Pisamal el cual posee igualmente características de atractivo regional, pero hay que reforzar y conformarlo de manera tal, que el impacto de los turistas no degrade las características que hoy lo convierten en un área potencial turística e integrar al municipio por medio de esta zona a la actividad turística del departamento.

La delimitación de esta área determina los siguientes lineamientos:

- **ESTRATEGIAS:** Convenios entre la administración municipal y los propietarios de los Valles de Maravelez y Pisamal, con el fin de implementar infraestructuras como senderos, amoblamiento (sillas, canecas, señalización, etc.), huellas, sitios de permanencia, etc., y desarrollar de una manera adecuada un turismo social ecológico.
- **POLÍTICA.** Desarrollo del turismo social y ecológico consecuente con la sostenibilidad ambiental.
- **MANEJO:** De acuerdo al convenio entre la administración municipal y propietarios, teniendo como eje fundamental la sostenibilidad ambiental.

6. SISTEMAS VIAL Y DE TRANSPORTE

Como se ha repetido constantemente La Tebaida posee grandes fortalezas en cuanto al sistema vial y de transporte que lo comunica con la región y con el país, dicho sistema se compone de:

6.1. CLASIFICACIÓN VIAL Y PROPUESTAS

(Ver Plano 26)

A. VÍA PANAMERICANA

Según Decreto 2770/53 es área del Estado los 15 m. contados a partir del eje de la vía a cada lado. Partiendo de estos 15 m. como mínimo se podrá ubicar el cerramiento o aislamiento de los predios que limitan con esta vía; el área que queda entre la cuneta de la vía y dicho cerramiento, será destinada únicamente para zona verde, con el fin de dar una imagen ambiental al municipio y proteger el bienestar de los habitantes cercanos a estas áreas. Las construcciones se llevarán a cabo en una distancia no menor a 5 m. después del cerramiento o aislamiento en la parte urbana, suburbana o rural por donde pase esta vía.

Se prohíbe cualquier tipo de uso como es el caso de las actividades productivas formales e informales, ya que estas generan contaminación visual y dispersión de residuos sólidos y líquidos.

Cuando la vía en mención sea doble calzada, se tomarán los 15 m. a partir del eje del carril adyacente al predio

B. VÍA DE COMUNICACIÓN ENTRE EL ORIENTE Y EL CENTRO DEL PAÍS CON EL OCCIDENTE

Tangencialmente a la zona urbana del municipio, pasa la vía que viene de Santa fe de Bogotá, pasando por el alto de la línea, luego a Calarcá y de allí se sigue en dirección al valle pasando por el corregimiento del Caimo hasta la glorieta del Club Campestre en donde se intercepta con la Panamericana en dirección al occidente del país.

C. VÍA VARIANTE DE OCCIDENTE

Según el P.O.R.T.E de Armenia, esta vía se compone de cinco (5) tramos, para la cual se determina utilizar parte de los tramos rurales existentes en la actualidad y que se ampliarán y rectificaran en su trazado geométrico. Esta variante tendrá inicialmente una sección transversal de 21.00 m, dividida en: calzada 4 carriles (17.0 m) y berma a ambos lados (2.0m).

El último tramo de esta vía se encuentra en jurisdicción y zona rural del Municipio de La Tebaida, comprendido entre El Oro y El Sinaí - El Bohío - Club Bonanza, actualmente en afirmado y en este último punto interceptara la doble calzada La Paila - Armenia.

Esta vía servirá de variante a la Ciudad de Armenia con el fin de que el tráfico vehicular proveniente del Eje Cafetero y de Antioquia no impacte directamente la malla vial de la capital; así mismo esta variante termina en el Municipio de La Tebaida en el punto llamado Club Bonanza por un costado del proyecto Zona Franca, facilitando de esta manera el acceso de una parte de estos vehículos a dicho proyecto.

al área de influencia del municipio se refiere.

SISTEMAS DE VIAL Y DE TRANSPORTE

Esta vía está planteada por el Municipio de Armenia a corto plazo, por lo tanto se deben hacer acercamientos inmediatos entre los municipios involucrados en este proyecto para proceder a su ejecución.

D. VÍA FÉRREA (Ramal Zarzal - La Tebaida)

El proyecto de rehabilitación de este ramal se encuentra en marcha en cuanto al estudio económico, este ramal es el medio de comunicación directa con el puerto de Buenaventura en el pacífico (punto de exportación e importación de productos), además y en el corredor férreo La Tebaida - Armenia se plantea la utilización de este como medio de transporte masivo (metro ligero) lo cual optimizaría los movimientos pendulares en cuanto a tiempo y agilidad, esta línea podría tener ciertas estaciones (optativas)

Según la Ley 76/1920 en sus artículos 3° y 4° restringe cualquier tipo de construcciones en una distancia de 20 m. a partir del eje de la vía, dicha área es patrimonio nacional; en el Municipio de la Tebaida la anterior área será destinada a zona verde.

E. VÍA LA TEBAIDA - AEROPUERTO EL EDÉN, A PARTIR DE LA CALLE 4.

Se plantea la ampliación de dicha vía a doble calzada, con el fin de optimizar y agilizar la comunicación, además esta vía comenzaría en el tramo final de la carrera 10ma, con el fin de prevenir futuros “cuellos de botella”.

Esta vía poseerá las siguientes características: Paramento de vivienda en zona urbana o cerramiento en zona rural, tras retiro de 5 m. en inicio de construcción, 1.85 m. de andén, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m zona verde, 0.15 de sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 de sardinel, 1.20 de separador, 0.15 de sardinel, 7.5 m.

de calzada, 0.15 de sardinel, 1.20 de separador 0.15 sardinel, 2 m. mínimo de ciclovía, 0.15 de sardinel, 1.85 de zona verde, 0.15 de sardinel, 1.85 andén, paramento de vivienda en zona urbana o cerramiento en zona rural, con retiro de 5 m. para inicio de construcción.

F. DESVIADOR UBICADO EN LA FINCA EL TRIÁNGULO (frente al predio del Club Campestre);

Se propone este desviador u oreja con el fin de facilitar la comunicación de la Zona Industrial con el terminal aéreo en un sector que se encuentre retirado del límite urbano, debido a que esta vía presentará un impacto alto presentado por el tránsito de camiones que provienen tanto del Valle como de la Zona Industrial.

La restricción de cualquier tipo de construcción será la misma que la planteada para la Vía Panamericana y sus especificaciones serán las mismas que la vía Variante de Occidente.

G. VÍA A LA VEREDA MARAVELEZ

Se propone la conformación técnica de esta vía (mantenimiento constante), con el fin de mejorar y hacer más fácil la accesibilidad a la zona turística hacia el Valle de Maravelez y Pisamal.

7. ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS:

Para la localización de las actividades en el territorio, nos remitimos a los lineamientos sobre el manejo del suelo (componente rural), en donde se resalta la diversidad de suelos que posee el municipio destacándose las actividades agrícolas, pecuarias y mineras, y su correcto manejo que contribuye a la protección del suelo y del medio ambiente.

Al igual que las actividades agropecuarias y mineras, también se destacan la industria, Agroindustria y vivienda (zona urbana, centro poblado Río la vieja y fincas), actividades estas que el municipio posee de tiempo atrás, pero que por medio de Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dichas actividades se han modificado, reestructurado y adecuado de acuerdo a la visión y al papel que tiene el municipio con respecto a la región y a su contexto regional. Se localizan además de las actividades una serie de infraestructuras que permiten que las diferentes actividades que se realizan en el municipio se desarrollen de manera adecuada, mediante una eficiente infraestructura de vías y transporte y una correcta implementación de servicios públicos; en cuanto al suministro de agua para el área rural se propone la utilización y extensión de la red del acueducto por gravedad para las partes bajas del municipio y la optimización de los pozos de extracción de agua existentes para dotar las partes altas en donde la presión del acueducto por gravedad no es suficiente. Surge la propuesta a mediano plazo de la adquisición intermunicipal (Armenia, Calarcá, Córdoba, La Tebaida) de los predios de la bocatoma del acueducto rural del Comité de Cafeteros; en donde se realizarán proyectos de reforestación y recuperación de la microcuenca y la construcción de una planta de

tratamiento, este proyecto estaría supeditado a la verdadera capacidad del acueducto por gravedad para surtir el área rural; otro proyecto es la implementación del programa pozos sépticos para prevenir la contaminación de las corrientes hídricas; la descontaminación de la Quebrada La Tulia por medio de la construcción de un colector que lleve las aguas servidas a un sistema de tratamiento para dicha quebrada; en el caso del proyecto para el Nuevo Centro Poblado del Río La Vieja se propone la implementación de un pozo de extracción de aguas subterránea con el fin de abastecer la población que allí habita.

Para obtener un completo y adecuado funcionamiento y relación entre los asentamientos y las zonas urbanas y rurales se identifican y localizarán los equipamientos actuales y los propuestos con el fin de cubrir las necesidades de la población, además de los ya existentes los cuales necesitan ampliaciones y adecuación de infraestructura (ver diagnóstico), se propone un núcleo de atención (educación, salud, hogar infantil) que surta las necesidades del nuevo asentamiento del Río La Vieja (propuesta) .

(Ver Plano 27)

De acuerdo al diagnóstico de las escuelas rurales es importante adquirir terrenos necesarios para desarrollar actividades complementarias a la educación, priorizando para un mediano plazo las Escuelas La Palmita, La Silvia, La Irlanda, El Ocaso y La Popa.

8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

8.1. SUELO URBANO (Ver Plano 29)

PERÍMETRO URBANO

Justificación

Se determinó este nuevo perímetro urbano con respecto al anterior (acuerdo 016 de 1992), considerando los siguientes aspectos:

1- Ampliación del perímetro al occidente: Se consideró, luego de analizar los diferentes aspectos del diagnóstico (prestación de servicios de públicos, sistema ambiental, zonas aptas para urbanizar, etc.), y de tomar paralelamente como base la sugerencia del IGAC de definir con lotes completos el área urbana, con el fin de que los lotes no sean parte urbana y parte rural; estos predios son (Tequendama, Palococo, Alcancía y San Fernando), atendiendo de esta manera las necesidades de urbanizaciones (planes de vivienda) en este sector.

2- El perímetro urbano no se modificó hacia el oriente siendo el límite la Quebrada el Cántaro 1, considerando la cercanía con el Aeropuerto el cual a un futuro será ampliado y por ende poseerá un mayor tránsito aéreo (contaminación auditiva), causando problemas en cuanto a una mejor calidad de vida; además de que la zona hacia el aeropuerto debe ser protegida ya que allí se encuentra una de las dos zonas de recarga de acuíferos en donde se restringe además la construcción con densidad alta y media.

3. El perímetro urbano, no se modificó hacia el norte, debido a la existencia de dos importantes determinantes que impiden el desarrollo de viviendas en este sector, estas determinantes son la Vía Panamericana (construcción futura doble calzada La Paila-Armenia), y la Zona Industrial; en el caso de la primera se convertiría en una barrera que incomunicaría futuros procesos de urbanización con el centro del municipio; y en el caso de la segunda se generaría una incompatibilidad de usos.

4. Se modificó el perímetro urbano hacia el sur oriente del área urbana (predios Palenque, El Cantarito, Montelibano y El Mangón); con el fin de buscar nuevos terrenos para soluciones de vivienda de alta densificación; además que el costo de la tierra es normal, la zona es geológicamente estable según el INGEOMINAS (estudio riesgo sísmico 1999), topografía apta semiondulada, facilidad de prestación de servicios públicos, y se encontraría dentro de la zona de vivienda de interés social, se deberán implementar para su intervención, los mismos criterios del manejo de recursos ambientales (retiros quebradas, protección nacimientos, humedales, relictos de bosque, etc.).

El perímetro urbano no podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos, según visto bueno de las empresas prestadoras de servicios públicos, y quedará de la siguiente manera: (Ver planos 28 y 29).

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Partiendo del cruce de la calle 13 con la Vía Panamericana conocido como La Virgen (coord. N 4° 27' 24", O 75° 47' 32", h=1200 m.s.n.m), se sigue sobre esta vía en dirección sur - oeste hasta encontrar la antigua carretera a Crucero Bajo (coord. N 4° 26' 58", O 75° 48' 20", h=1180 m.s.n.m) , de este punto se continúa en dirección sur - este atravesando la línea férrea hasta encontrar la Quebrada La Jaramilla (coord. N 4° 26' 54", O 75° 48' 15", h=1180 m.s.n.m), se continúa por esta aguas arriba hasta encontrar el lindero oeste del predio Tequendama propiedad de Arango Calderón Rafael (Predio No. 01 - 0003 - 0117 - 000) (coord. N 4° 27' 06",

O 75° 47' 74", h=1200 m.s.n.m), de este punto en dirección sur - este pasando por el lindero oeste del predio Palococo Tequendama propiedad de Arango Álvarez Eduardo (Predio No. 01 - 0003 - 0014 - 000), hasta el límite sur - este del predio la Alcancía Tequendama de propiedad de Arango Arango Guillermo (Predio No. 01 - 03 - 0135 - 000) (coord. N 4° 26' 45", O 75° 47' 56", h=1200 m.s.n.m), se continúa por el lindero de dicho predio en dirección nor - este hasta encontrar el lindero del predio San Fernando Argentina propiedad de Arango Arango Hermanos Limitada (Predio No. 01 - 0003 - 0015 - 000) (coord. N 4° 26' 55", O 75° 47' 44", h=1200 m.s.n.m), por dicho lindero se sigue en dirección sur - este hasta encontrar la carretable que conduce a la Vereda La Argentina (coord. N 4° 26' 39", O 75° 47' 36", h=1200 m.s.n.m), y por esta se sigue en dirección nor - este hasta encontrar el límite nor- occidental del predio Montelibano propiedad de Salazar Botero Alvaro (predio No 00-01-03-0022) por este lindero se prosigue en dirección sur- oriente hasta encontrar la Quebrada EL Cántaro 2; por esta aguas arriba hasta encontrar el

límite sur oriental del Predio El Cantarito propiedad de Cuellar Amparo (predio N 00-01-002-0032-000), se continúa en dirección nor oriente por el lindero de dicho predio, hasta encontrar el límite con el Municipio de Armenia (en el predio donde funcionaba el Centro de rehabilitación de menores Ernesto Mejía Jaramillo) (coord. N 4° 27' 01", O 75° 46' 34", h=1220 m.s.n.m), de este punto se continúa en dirección norte hasta encontrar la vía que conduce al Aeropuerto El Edén (coord. N 4° 27' 08", O 75° 46' 34", h=1220 m.s.n.m), por esta vía se sigue dirección este hasta encontrar el límite oeste del predio Edén Uno propiedad de Las Tres Palmas Limitada (Predio No. 01 - 002 - 0068) (coord. N 4° 27' 07", O 75° 46' 16", h=1220 m.s.n.m), por este lindero en dirección nor - oeste hasta encontrar la Quebrada El Cántaro 1, por esta aguas abajo hasta su desembocadura en la Quebrada La Jaramilla (coord. N 4° 27' 30", O 75° 46' 49", h=1190 m.s.n.m), por esta aguas arriba hasta encontrar la línea divisoria entre la urbanización Quintas de San Sebastián y el predio La Julia Propiedad de Botero Londoño Mariela (Predio No.01 - 002 - 0023) (coord. N 4° 27' 34", O 75° 46' 41", h=1200 m.s.n.m), por esta línea en dirección nor-oeste hasta encontrar la carretera que viene de los barrios La Alambra y Fabio Molina antigua vía a la Vereda El Guayabo (coord. N 4° 27' 46", O 75° 46' 45", h=1200 m.s.n.m), por esta en dirección nor - este hasta encontrar el cruce con la Vía Panamericana(coord. N 4° 27' 49", O 75° 46' 46", h=1200 m.s.n.m), y de este punto por toda la Vía Panamericana en dirección sur oeste (hacia el valle) hasta el cruce con la calle 13 (punto de partida).

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

8.2. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

JUSTIFICACIÓN:

Se determinó este suelo de expansión urbana debido a que es el que mejor características presenta en cuanto al suelo, topografía, mejor aptitud para una futura prestación en infraestructura de servicios, etc. en la presente zona solo se permitirá dinámicas de urbanización. El suelo de expansión urbana quedará así:

Se destinará como zonas de expansión urbana los predios Tequendama (Predio No. 01 - 003 - 0117), Palococo (Predio No. 01 - 003 - 0014 - 000), La Alcancía (Predio No. 01 - 003 - 0135 - 000), San Fernando (Predio No. 01-0003-0015-000), Montelibano (Predio No. 00-01-03-002), El Mangón, Palenque (Predio No. 0001-0003-0020-000) y El Cantarito (Predio No. 00-01-002-0032-000).

8.3. SUELO RURAL.

Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Según la Ordenanza No 11 de Noviembre 30 de 1978 en su Literal d., se delimita los límites municipales, área esta a la que se le debe descontar la zona urbana, para obtener de esta manera el suelo rural.

8.4. SUELO SUBURBANO.

Constituye esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vía del campo y la ciudad, diferentes a las zonas clasificadas como áreas de expansión urbana, que

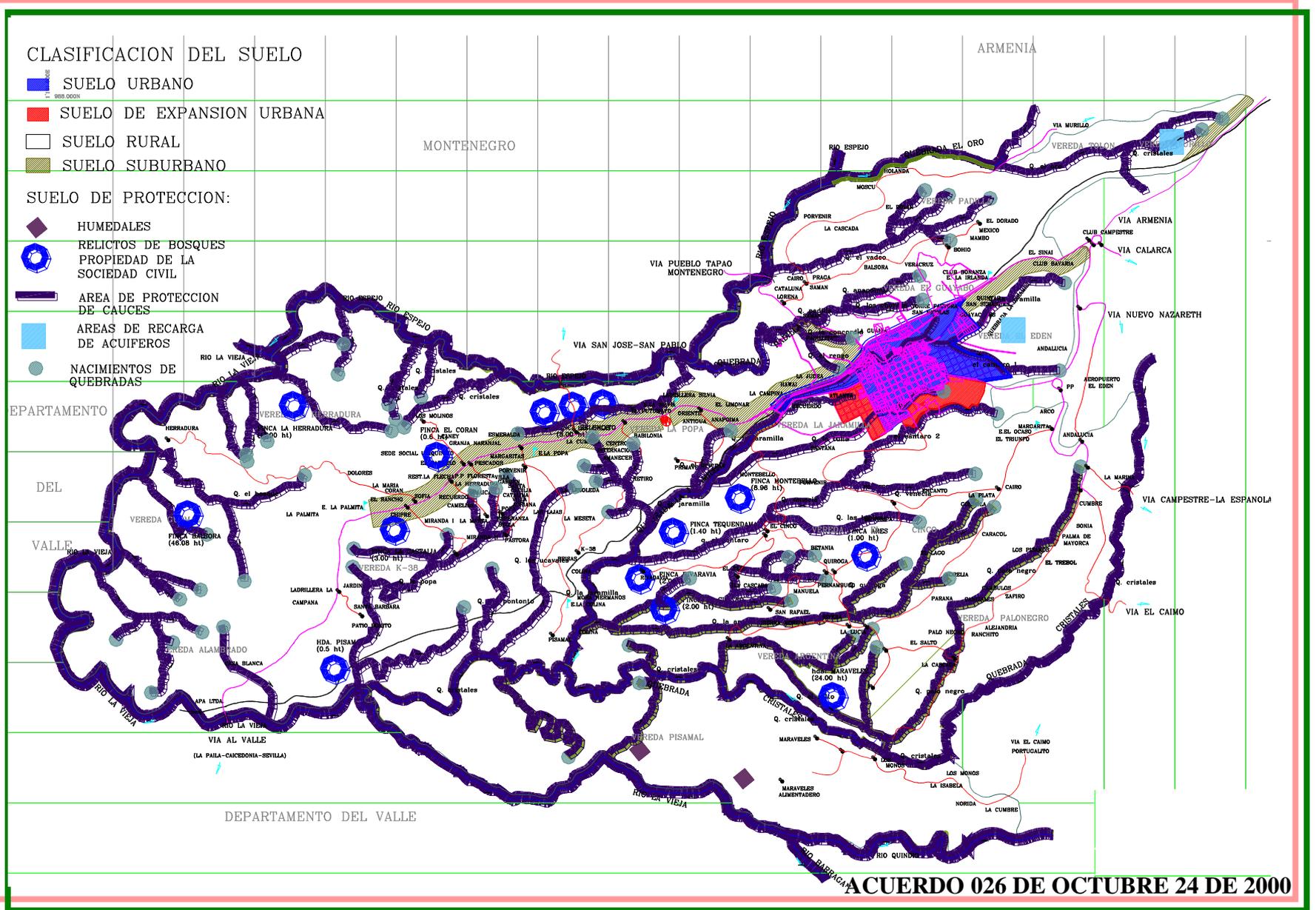
pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios de conformidad a la Ley 99 de 1993 y a Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. El suelo suburbano para el municipio de La Tebaida quedará delimitado de la siguiente manera:

Tomando una distancia de 200 m., contados a partir de la cuneta de la Vía Panamericana a ambos lados, desde el reten de la Inspección de Murillo hasta la escuela la Palmita (vía al Alambrado), sitio este, donde la topografía del terreno adquiere pendientes muy altas, igualmente se determina como suelo suburbano una distancia de 200 m. contados a partir de la cuneta de la vía que conduce de La Tebaida a Pueblo Tapao y Montenegro hacia la margen izquierda, desde el cruce con la Vía Panamericana hasta el cruce con la quebrada Padilla, se exceptúan de esta clase de suelo, las áreas que se encuentran dentro de la Zona Industrial y el suelo o perímetro urbano.

8.5. SUELO DE PROTECCIÓN.

Está constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de actividad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Este suelo en el Municipio de La Tebaida está conformado por los humedales, relictos de bosques, áreas de protección de cauces, áreas de recarga de acuíferos y nacimientos de quebradas.

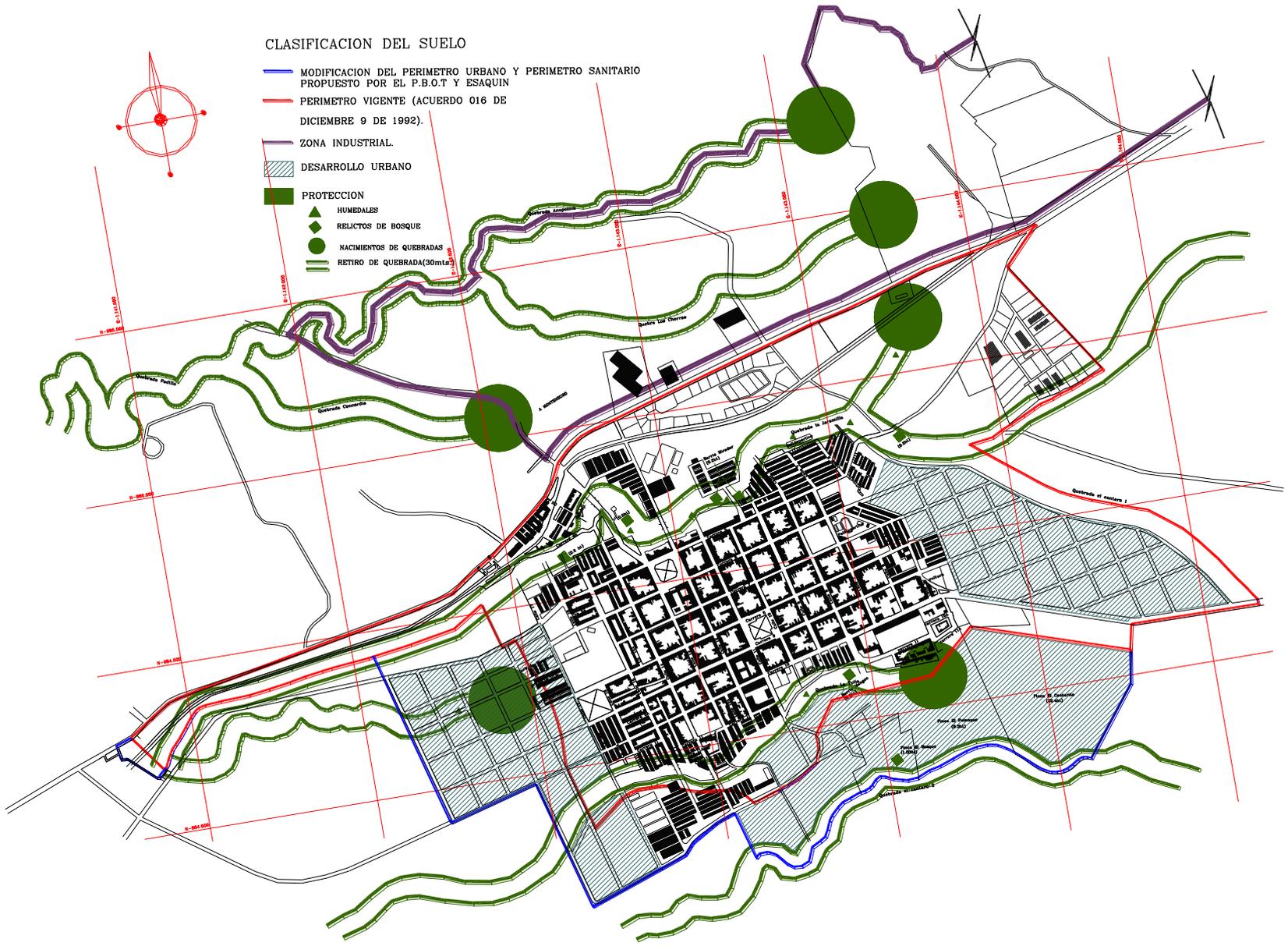
PLANO 28



PLANO 29

CLASIFICACION DEL SUELO

-  MODIFICACION DEL PERIMETRO URBANO Y PERIMETRO SANITARIO PROPUESTO POR EL P.B.O.T Y ESAQUIN
-  PERIMETRO VIGENTE (ACUERDO 016 DE DICIEMBRE 9 DE 1992).
-  ZONA INDUSTRIAL.
-  DESARROLLO URBANO
-  PROTECCION
-  HUMEDALES
-  RELICTOS DE BOSQUE
-  NACIMIENTOS DE QUEBRADAS
-  RETIRO DE QUEBRADA(30mts)



ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

9. ZONAS DE ALTO RIESGO

Los asentamientos humano, necesitan que los terrenos donde se localicen posean ciertas características que garanticen una completa seguridad a los habitantes. Las siguientes son las características que indican que los terrenos son naturalmente de alto riesgo y por ende no son habitables:

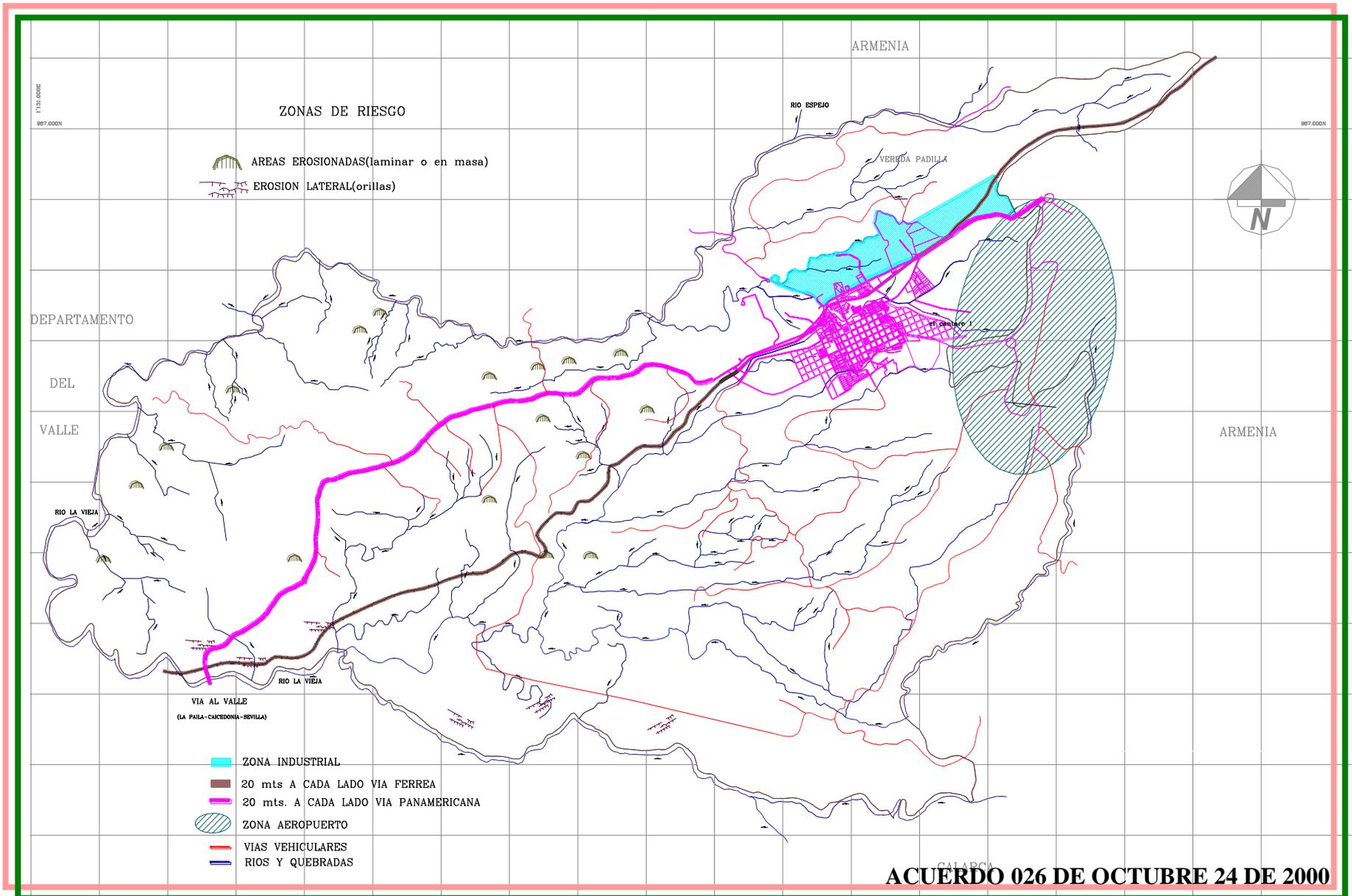
- Pendientes mayores al 35%.
- Terrenos erosionados.
- Que contengan llenos.
- Terrenos que se encuentren a una distancia menor a 30 m. de la orilla de una quebrada o 70 m. de la orilla de un río, además de una distancia menor de 100 m. de los nacimientos de agua o de humedales.

Con respecto al tema de salubridad se restringen los asentamientos humanos en:

- Una distancia menor a 1 km de la pista del Aeropuerto actual y futura.
- Al interior o entorno inmediato de la Zona Industrial.
- Un área a cada uno de los lados de la línea férrea, dicha distancia no puede ser menor de 20 m.
- La zona próxima a la Vía Panamericana en donde las construcciones estarán a una distancia no menor de 20 m. contados a partir de la cuneta de la vía.

(Ver Plano 30)

PLANO 30



COMPONENTE RURAL

1. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

En la formulación del componente rural se plantearán para cada uno de los aspectos del sistema ambiental la normatividad y localización, en procura de un correcto uso y corresponder de esta manera con la formulación del componente general.

1.1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (Ver Plano 1)

A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA

1. Humedales:

Según el diagnóstico presentado se plantea la siguiente formulación:

Madreviejas 1 y 2 Hacienda Maravelez:

- Legal: El terreno es parte del río y es utilizado por los vecinos como propiedad privada, se requiere implementar una estrategia de conservación que sea liderada por el propietario y que sea un aspecto fundamental dentro del plan de manejo, conservación y recuperación de los humedales.
- Infraestructura: Se recomienda cercar el humedal para evitar daños por parte del ganado.
- Manejo: La dinámica propia del río se encargará del mantenimiento; se debe tener en cuenta las actividades antrópicas que se realizan sobre las riveras de los ríos, dentro del plan que se elabore para los humedales (extracción de material, depósito de desechos, etc.), ya que pueden afectar sus características físicas y químicas.
- Comunidad: Para controlar la caza y la pesca se recomienda una estrategia basada en tres aspectos: señalización, control y educación ambiental.

Además las anteriores características, planes y programas cubrirán los humedales mencionados anteriormente y la totalidad que se encuentren dentro del Municipio de La Tebaida; al igual que se adoptan sus usos de acuerdo a la resolución No 0493 de Julio 12 de 1999 de la C.R.Q.:

- Usos permitidos: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, investigación controlada, conservación, preservación y restauración.
- Usos limitados: Ecoturismo, vías carretables, captación de aguas o incorporación de vertimientos, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.
- Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos y líquidos, tala y rocería de la vegetación, quema, caza, vertimiento de aguas, concesiones y todas aquellas actividades que puedan generar drenaje o secado de humedales.

2. Relictos de bosques propiedad de la sociedad civil

Son áreas que deben ser protegidas por sus dueños con el fin de conformar una red de propietarios de bosques, buscando de igual forma su propagación por medio de incentivos pactados con la administración municipal, exonerando en forma general el 100% del pago del impuesto predial el área que estos comprendan; se deberá conformar cerramientos cuando la actividad a su alrededor sea la ganadería.

En el municipio se distinguen los siguientes relictos de bosque y además se describe su área y localización:

Vereda Maravelez

- Hacienda Maravelez (24 hect.)

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

Vereda La Argentina

- Finca Ares (1 hect.), Finca El Cuatro (2 hect.):

Vereda El Cinco

- Finca Tequendama (1.4 hect.), Finca Montebello (8.96 hect.), Finca Rivaravia (2 hect.).

Vereda La Popa

- Finca Belencito (8 hect.), Finca El Corán (0.6 hect), Finca La Herradura (11 hect.) .

Vereda El Alambrado

- Hacienda Pisamal (0.5 hect), Finca La Castalia (3 hect.), Finca Balsora (46.08 hect.).

El municipio fijará incentivos forestales para los propietarios de los predios donde se localizan los relictos de bosques, mediante convenios y estrategias de conservación protección y sostenibilidad de los mismos, considerados que son alternativas de turismo ecológico para un futuro; al igual que se adoptan sus usos de acuerdo a la resolución No 0793 de Octubre 12 de 1999 de la C.R.Q.

Usos Permitidos: Plantación con especies nativas, protección integral de los recursos naturales, recuperación y conservación forestal y recursos conexos, rehabilitación ecológica, investigación y recreación.

Usos Limitados: Plantaciones con especies foráneas, aprovechamiento sostenible de productos asociados a los bosques, ecoturismo, educación ambiental, extracción de guadua y productos no maderables, senderos ecológicos, investigación y turismo, extracción de material genético.

Usos Prohibidos: Aprovechamiento forestal en zonas de producción, urbanizaciones, actividades

agropecuarias, tala, quema, rocería, depósitos de residuos sólidos y líquidos, caza y extracción de maderables.

B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS

1. Áreas de protección de cauces

RÍOS

Se establece una distancia de protección para los ríos y restricción de construcción en estas áreas de 70 m. contados a partir del cauce máximo del río, en donde se destinarán de estos 70 m. los primeros 20 m. a partir de la orilla para reforestación con vegetación nativa o guaduales y en los restantes 50 m. se autorizará para cultivos y/o pastos según las características del suelo; con el fin de evitar futuros desastres causados por las corrientes de agua; para la protección y conservación de los cauces a corto plazo se debe implementar un programa de reforestación mínimo de 50 hect.

NACIMIENTOS Y QUEBRADAS:

Se establece para los nacimientos la misma área de protección de 100 m., que en el área urbana, y en cuanto a la zona de protección del cauce de todas las quebradas del municipio se delimita una distancia de 7 m., estableciéndose para las áreas de nacimientos y bordes de quebradas la actividad de reforestación con bosque nativos y/o guaduales con el fin de dar vida a los corredores ambientales y ecológicos obteniendo de esta manera una regulación de cauces y caudales con cultivos que causen el menor impacto y/o pastos, control

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

de inundaciones, avenidas torrenciales, tránsito de fauna, estabilidad de suelos, regulación climática y disminución de la evapotranspiración, el resto del área en el caso de los bordes de quebradas hasta 50 m. se restringirá cualquier tipo de construcción incentivando las actividades agrícolas y/o pecuarias según las actitudes del suelo; para la protección y conservación de los cauces a mediano plazo se debe implementar un programa de reforestación mínimo de 100 hect.

2. Áreas de recarga de acuíferos

Con el fin de conservar las dos áreas de infiltración de agua hacia las corrientes subterráneas dentro del municipio (Vereda Murillo y sector del Aeropuerto), se determinaron características de uso y protección; entre estas se resaltan la restricción de ganadería (extensiva e intensiva), cultivos semestrales, cítricos, cafetales y cultivo de yuca (por su mecanización), construcciones de alta y mediana densidad, ya que estas actividades van en deterioro de sus parámetros físicos en especial de la conductividad hidráulica y se debe promover los cultivos de bosques nativos y guaduales.

3. Áreas abastecedoras de acueductos:

Se deberán incentivar los siguientes usos en la Microcuenca del Oso (Río verde en Córdoba), luego de Realizar la gestión y convenios con los municipios de Armenia, Córdoba, Calarcá y el Comité Departamental de Cafeteros en donde la estrategia principal será la adquisición de predios (50 hect.), que según el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 la cual exige a los municipios que deben dedicar durante 15 años un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos, los cuales deben ser

destinados a la compra de áreas de interés para acueductos municipales, además se deberá promover programas de reforestación, campañas educativas, controles erosivos.

Usos prohibidos: Cultivos semestrales, yuca, cítricos, ganaderías, quemas, deforestación, vertimientos de aguas residuales y aplicación de agroquímicos en zonas cercanas a estos cuerpos de agua.

Estimular: Bosques nativos, guaduales.

1.2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO AMBIENTAL (Ver Plano 2)

A. ÁREAS EROSIONADAS Y DESPROTEGIDAS

Analizando estas dos áreas se considera que es necesario integrar sistemas de reforestación con especies nativas, controles erosivos (trinchos, revegetalización, terracetas y otros), adecuada mecanización, sostenibilidad de la producción ganadera, manejo de pendientes; aplicabilidad de políticas en la utilización de cultivos acorde con las condiciones agroclimáticas, geológicas y topográficas, procurando lograr una sostenibilidad y sustentabilidad de los recursos naturales, productivos y tecnológicos, todos estos esfuerzos de protección y recuperación ambiental debe ser una tarea conjunta y coordinada entre el municipio, la comunidad, ONG'S y sector privado (Art. 1 Numeral 10, Ley 99/93).

B. ÁREAS PARA LA RECUPERACIÓN HÍDRICA

De acuerdo al diagnóstico se distinguen tres grados de contaminación, y se deben poner en marcha las siguientes pautas:

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

- No se deberá hacer vertimiento de aguas domésticas e industriales a las corrientes hídricas sin previo tratamiento de descontaminación.
- Se deberá seguir implementando los procesos de lavado ecológico de café.
- Se deberá prohibir a las orillas de quebradas y ríos cultivos semestrales, yuca, cítricos, cafetales y ganaderías debido a que se puede presentar contaminación por agroquímicos y estiércol.

1.3. ZONAS DE AMENAZA NATURAL

(Ver Plano 2)

Dentro del Municipio de La Tebaida se considera zonas de amenaza natural las propensas a inundaciones (riberas de corrientes de agua), las cuales fueron controladas y normativizadas en el aspecto de ríos y quebradas y además se establecen los siguientes usos que se encuentran reglamentados en la Resolución 0793 de Octubre 12 de 1999 de la C.R.Q.

- Usos permitidos: Investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, bosque protector, guaduales y cañabrava, cercas vivas o barreras cortavientos.
- Usos limitados: Explotación minera, cultivos semestrales, yuca y ganadería, obras para el control y manejo de cauces.
- Usos prohibidos: Loteos para construcción de vivienda, usos industriales y de servicios comerciales, vías carretables, talas, cultivos perennes.

Igualmente las zonas con peligro de sufrir deslizamientos que en su gran mayoría son zonas erosionadas (laminar o en masa), en donde se deberán implementar los siguientes usos según Resolución No 0793 de la C.R. Q.

los siguientes usos:

Usos permitidos: Investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, bosque protector, infraestructura para control, recuperación y prevención.

Usos limitados: Sistemas agroforestales y silvopastoriles bajo sistemas de manejo convencionales y bosque productor.

Usos Prohibidos: Ganadería y agricultura intensiva, infraestructura física, tala, quema, uso de herramienta inapropiadas (azadón), minería.

1.4. ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA

(Ver Plano 3)

A. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.

Para el señalamiento de las condiciones para el uso del suelo rural el P.B.O.T., se basó en el estudio **evaluación de los efectos socioambientales de la transformación de los agrosistemas cafeteros en el Departamento del Quindío realizado por el centro para la investigación de sistemas sostenibles de producción agropecuaria** realizado en 1997 y contratado por la C.R.Q.; al igual que se adoptan sus usos de acuerdo a la Resolución No 0793 de Octubre 12 de 1999 de la C.R.Q:

Para el señalamiento de estas condiciones se toman como punto de partida las siguientes zonas:

- Zona con riesgo de desastre natural.
- Zona de nacimiento de agua.
- Zona de orillas de ríos, quebradas, zonas recarga de acuíferos y áreas de producción económica expuestas a inundaciones
- Zonas con pendientes mayores de 50%.
- Zonas con pendientes entre 30 y 50%.

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

- Zonas menores del 30%.
- Zonas suburbanas.
- Suelos Clase II

1. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN ZONAS CON RIESGO DE DESASTRE NATURAL (URBANA, SUBURBANA Y RURAL).

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<p>PROHIBIR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos. • Establecimientos. 	<p>Cultivos semestrales de yuca</p> <p>Ganaderías</p>	<p>Evitar derrumbes y/o erosión, debido a labores de mecanización, (preparación del terreno), limpieza y cosecha y, desprotección de suelo (falta de cobertura). Evitar derrumbes y/o erosión, debido al pisoteo de animales y dejar áreas sin cobertura</p>	<p>Municipio</p> <p>Ídem</p>	<p>Ley 99 de 1993 Ley 388 de 1997</p> <p>Ídem</p>
<p>LIMITAR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incremento de nuevas áreas 	<p>Cítricos y cafetales</p>	<p>Prevenir erosión debido a la falta de coberturas</p>	<p>Municipio</p>	<p>Ley 99 de 1993 Ley 388 de 1997 Ley de prevención de Desastres</p>
<p>PERMITIR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos y conservación • Implementación de prácticas de conservación de suelos (barreras, coberturas, zanjas de infiltración, drenajes, etc. 	<p>Bosques nativos y guaduales</p> <p>Cítricos y cafetales</p>	<p>Conservación de suelos y aguas</p> <p>Ídem</p>	<p>Municipio</p> <p>Ídem</p>	<p>BID microcuencas CIF de conservación Banco Mundial</p> <p>Ídem</p>

2. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN NACIMIENTOS DE AGUA

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
PROHIBIR <ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos. 	Cultivos semestrales, yuca, cítricos, cafetales tecnificados sin sombrío y ganaderías	Protección y conservación de aguas. Evitar contaminación por agroquímicos y estiércoles.	Municipio	Decreto 2811 de 1974 (código de Ley 99 de 1993) Ley 99 de 1993 Inversiones en Cuencas
LIMITAR <ul style="list-style-type: none"> • Tala de árboles de sombrío 	Cafetales tradicionales	Protección y conservación de biodiversidad, suelos y aguas	Municipio	Ley 142 de 1994
PERMITIR <ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos y conservación • Manejo de pulpa y beneficio ecológico del café. 	Bosques nativos y guaduales Cafetales con sombrío	Conservación de suelos y aguas Evitar contaminación por aguas mieles	Municipio. Municipio	Artículo 109, 111, 116 literal G de la Ley 99 de 1993 Ídem

3. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LA ORILLA DE LOS RÍOS ,QUEBRADAS, ÁREAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS Y ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA CON RIESGO DE INUNDACIÓN

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
PROHIBIR • Establecimiento.	Cultivos semestrales de yuca, cítricos, cafetales y ganaderías	Evitar contaminación por agroquímicos y estiércol	Municipio	Ley 99 de 1993, artículo 42, 43, 44, 111 y 116. Ley 142 de 1994 Ley 60 de 1993
PERMITIR • Establecimiento y conservación	Bosques nativos y guaduales	Conservación de suelos y aguas evitar contaminación.	Municipio	BID Microcuencas

4. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SITIOS CON PENDIENTES MAYORES DEL 50%.

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
PROHIBIR <ul style="list-style-type: none"> • Establecimiento. 	<p>Ganadería intensiva (leche y carne)</p> <p>Cultivos semestrales (yuca y plátano)</p>	<p>Evitar compactación y erosión, por acción del pisoteo de animales.</p> <p>Evitar la erosión por acción de mecanización y/o labores culturales.</p>	<p>Municipio,</p> <p>Ídem</p>	<p>Resolución de la C.R.Q.</p> <p>Ley 388 de 1997 (Ley de ordenamiento territorial)</p> <p>Ley 99 de 1993, artículo 42, 43 y 44</p>
LIMITAR <ul style="list-style-type: none"> • Falta de cobertura • Número o carga de animales 	<p>Cítricos, plantaciones forestales y sistemas agrosilvopastoriles</p> <p>Ganadería intensiva para leche</p>	<p>Evitar erosión y sedimentación en ríos y microcuencas</p> <p>Evitar compactación y erosión</p>	<p>Municipio</p> <p>Ídem</p>	<p>BID microcuencas</p> <p>C.R.Q., recursos propios y FINAGRO</p>
PERMITIR <ul style="list-style-type: none"> • Establecimiento y conservación • Sistemas de estabulación de animales y bancos de proteína 	<p>Bosques nativos y guaduales; cobertura vegetal en cítricos y arborización de cafetales.</p> <p>Ganadería intensiva para leche (sistemas estabulados)</p>	<p>Conservación de suelos y aguas</p> <p>Promover mejoramiento del suelo mediante establecimiento de cultivos perennes (árboles, caña, pastos de corte) y reciclaje de nutrientes, además de liberar áreas para conservación.</p>	<p>Municipio</p> <p>Municipio</p>	<p>BID microcuencas</p> <p>Recursos propios FINAGRO</p>

CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SITIOS CON PENDIENTES MAYORES DEL 50%.

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<p>PERMITIR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecimiento de cobertura y medidas de conservación de suelos. • Arborización con especies nativas 	<p>Cítricos</p> <p>Cafetales a libre exposición</p>	<p>Conservación de suelos y aguas</p> <p>Evitar la erosión y mejorar las características de los suelos</p>	<p>Municipio</p> <p>Municipio</p>	<p>Recursos propios</p> <p>Recursos propios, C.R.Q., y el Comité de Cafeteros</p>

5. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SITIOS CON PENDIENTES 30 - 50 %.

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
<p>LIMITAR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siembra consecutiva • Número o carga de animales 	<p>Cultivos de Plátano y yuca, plantaciones forestales</p> <p>Ganadería intensiva</p>	<p>Evitar erosión por acción de mecanización y/o labores culturales</p> <p>Evitar compactación y erosión por acción de pisoteo de animales</p>	<p>Municipio,</p> <p>Municipio</p>	<p>Resolución de la C.R.Q.</p> <p>Ídem</p>
<p>PERMITIR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos y conservación • Medidas de conservación de suelos • Sistemas de semiestabulación de animales y bancos de proteína • Arborización con especies nativas y algunas foráneas 	<p>Bosques nativos y guaduales</p> <p>Semestrales con practicas de conservación</p> <p>Ganadería intensiva</p> <p>Cafetales a libre exposición</p>	<p>Conservación de suelos y aguas</p> <p>Ídem</p> <p>Promover mejoramiento del suelo mediante establecimiento de cultivos perennes (árboles, caña, pastos de corte) y reciclaje de nutrientes, además de liberar áreas de conservación</p> <p>Brindar sombrío, evitar erosión y mejorar características de suelos</p>	<p>Municipio.</p> <p>Municipio.</p> <p>Municipio.</p> <p>Municipio</p>	<p>Ley 99, artículo 109, 110, 111 y 116 literal G.</p> <p>Resolución de la C.R.Q</p> <p>Recursos propios, FINAGRO</p> <p>Recursos propios, C.R.Q. , y el Comité de Cafeteros</p>

6. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SITIOS CON PENDIENTES MENORES DEL 30%

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
LIMITAR <ul style="list-style-type: none"> • Siembra consecutiva 	Siembras consecutivas de yuca y consecutivos generales, métodos de labranza mínima, uso de agroquímicos y plantaciones forestales.	Evitar erosión por acción de mecanización y/ o labores culturales	Municipio	Resolución de la C.R.Q.
PERMITIR <ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos y conservación • Sistemas silvopastoriles y bancos de proteínas • Siembra 	<p>Bosques nativos y guaduales</p> <p>Ganaderías intensivas, bajo sistemas silvopastoriles y bancos de proteínas</p> <p>Plátano y cultivos permanentes</p>	<p>Conservación de suelos y aguas</p> <p>Mínimos problemas en suelos</p> <p>conservación de las propiedades del suelo</p>	<p>Municipio.</p> <p>Municipio.</p> <p>Municipio.</p>	<p>Ley 99, artículo 109, 110, 111 y 116 literal G</p> <p>Recurso propios, FINAGRO</p> <p>Resolución de la C.R.Q.</p>
PROHIBIR <ul style="list-style-type: none"> • Siembra 	Cultivos que requieran mecanización convencional para la preparación de suelos	conservación de las propiedades del suelo	Municipio.	Resolución de la C.R.Q.

7. CUADRO GUÍA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN ZONA SUBURBANA.

ACCIONES A TOMAR	AGROECOSISTEMAS USOS	RAZONES	ENTIDAD EJECUTORA	ARGUMENTOS DE LEY Y POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN
LIMITAR <ul style="list-style-type: none"> • Siembra consecutiva 	Yuca y cultivos semestrales	Evitar erosión por acción de mecanización y/o labores culturales	Municipio.	Resolución de la C.R.Q.
PERMITIR <ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos conservación 	y Bosques nativos y guaduales	Conservación de suelos y aguas	Municipio	Ley 99, artículo 109, 110, 111 y 116 literal G artículo 388 de 1997

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

B. ÁREAS DE PRODUCCIÓN EN LOS SUELOS CLASE II

Pueden cultivarse distintas especies como: Tomate, plátanos, cítricos, hortalizas, piña, pancoger, banano, aguacate, incluido pastos. El laboreo requiere curvas a nivel, adecuada rotación de cultivos, fertilización y/o encalado. Su altitud oscila entre 1100 y 1600 m.s.n.m., tiene pocas limitaciones y requieren prácticas fáciles de conservación de suelos para prevenir la erosión por el agua o por el viento; son suelos relativamente planos, al trabajarlos se deben poner en práctica algunas normas de conservación (curvas de nivel, reincorporar residuos orgánicos al suelo, evitar quemas, zanjas de drenajes, aplicación de riego cuando sea necesario).

C. ÁREAS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Los procesos industriales deberán responder a la formulación de esta área en el componente general y a la calidad de aguas.

D. ÁREAS DE PRODUCCIÓN TURÍSTICA

Con el fin de consolidar y fortalecer el potencial turístico de esta área se permitirá en esta zona intervenciones como: senderos ecológicos, corredores ambientales y ecológicos; repoblación de fauna, cerramiento de los relictos de bosque, todo lo anterior se realizaría por medio de convenios entre los propietarios y la administración municipal.

E. ÁREAS DE PRODUCCIÓN MINERA

En cuanto a la minería, en el Municipio de La Tebaida se refleja en la extracción de material de río, se debe partir de las directrices establecidas por los Ministerios de Minas, Medio Ambiente, La Corporación Autónoma Regional del Quindío y el Municipio de La Tebaida.

Además de tener como base los lineamientos anteriores se deben realizar los estudios complementarios que aporten información para los suelos no evaluados y que permitan integrar paquetes tecnológicos y de manejo para los sistemas de producción propuestos, obedeciendo así a las directrices diseñadas por la C.R.Q.; obteniendo como resultado la elaboración y adopción de la reglamentación del uso del suelo para el Municipio de La Tebaida.

2. POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS RURALES

Como se describió en el diagnóstico existen varios asentamientos humanos localizados en su totalidad en zona de riesgo, debido a ello es prioritario su reubicación casi que de inmediato, al igual que prever el suministro de sus servicios públicos; debido a estas reubicaciones quedarán unas nuevas zonas libres las cuales serán susceptibles a ser invadidas nuevamente; por lo tanto la política principal es la de *evitar que dichas zonas sean ocupadas por nuevas familias*. En la formulación se plantean políticas a corto plazo, programas de recuperación ambiental de las zonas de alto riesgo ocupadas por asentamientos humanos; además de dar cumplimiento al Artículo 121 de la Ley 388 que dice:

Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes de proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación, para lo cual el Alcalde dispondrá de un plazo de noventa (90) días. En todo caso el alcalde municipal o distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este.

Para lograr dar cumplimiento a la política se debe efectuar primero el proceso completo de reubicación, el cual va desde la adquisición del lote hasta el traslado de las familias, implementando en este momento programas completos para la recuperación ambiental

Para lograr dar cumplimiento a la política se debe efectuar primero el proceso completo de reubicación, el cual va desde la adquisición del lote hasta el traslado de las familias, implementando en este momento programas completos para la recuperación ambiental total de las áreas libres, programas tales como: reforestación, control erosivo, revegetalización y control.

En cuanto a la relación de la nueva localización de los asentamientos humanos con respecto a la ocupación del suelo se deben implementar propuestas de programas o proyectos productivos con estas poblaciones, los cuales deberán estar acorde a las cualidades y características del terreno (corto plazo) y en un largo plazo hacer seguimiento de los proyectos a corto plazo.

3. ZONAS SUBURBANAS

(Ver Plano 31)

DELIMITACIÓN:

Tomando una distancia de 200 m., contados a partir de la cuneta de la Vía Panamericana a ambos lados, desde el reten de la Inspección de Murillo hasta la Escuela la Palmita (vía al Alambrado), sitio este, donde La topografía del terreno adquiere pendientes muy altas, igualmente se determina como suelo suburbano una distancia de 200 m. contados a partir de la cuneta de la vía que conduce de La Tebaida a Pueblo Tapao y Montenegro hacia la margen izquierda, desde el cruce con la Vía Panamericana hasta el cruce con la Quebrada Padilla, se exceptúan de esta clase de suelo, las áreas que se encuentran dentro de la Zona Industrial, el suelo o perímetro urbano y el Centro Poblado Rural La Silvia, limitado por la Finca Babilonia al sur, al oriente, y al occidente, y por la Vía Panamericana al norte, cuya área es de 6 cuadras.

El área suburbana demarcada anteriormente tendrá como uso dominante la conformación de vivienda campestre, recreación y servicios a la región, además se podrá localizar proyectos *de viviendas productivas y/o microempresas campestres*, este ultimo tipo de vivienda conformaría conjuntamente con la Zona Industrial un área con posibilidades de darle un valor agregado a los productos y generar nuevos empleos.

Se aclara que los lotes con dimensiones menores a lo establecido para este artículo al momento de la aprobación del documento, tendrán una ocupación proporcional al área que posea el predio y a la formulación dada para la zona.

El total de área suburbana se cuantifica en 276 hect. y cuyas características en cuanto a densificación de construcción y usos permitidos se describen a continuación:

3.1. USOS PERMITIDOS

A. VIVIENDA CAMPESTRE

- Densificación de construcción baja: equivalente a 7 viviendas por hectárea. Además se le dan las siguientes especificaciones :

- Área mínima por cada predio: 1000 m²
- Índice de ocupación máxima (área máxima construida): 30% del área neta del predio.
- Arborización : 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Estacionamientos: Un parqueadero mínimo por vivienda.
- Altura máxima de edificaciones: 2 pisos ó 7 m.
- Condominio cerrado: Área máxima a cerrar 8 hectáreas.

B. EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS, DE SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, TANTO PARA ZONA SUBURBANA COMO ZONA INDUSTRIAL.

La construcción de los equipamientos recreativos, de servicios y establecimientos comerciales deberán tener las siguientes características:

ZONAS SUBURBANAS

Un equipamiento o establecimiento comercial por hectárea.

- Índice de ocupación máxima 48% del área neta del predio.
- Arborización del 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Parqueaderos 10% del área libre del predio.
- Altura de edificaciones: Máximo 10 m.

C. PROYECTOS DE VIVIENDAS PRODUCTIVAS Y/O MICROEMPRESAS CAMPESTRES.

Los proyectos de viviendas productivas y/o microempresas campestres solo podrán ejecutarse en el área suburbano.

Las viviendas productivas y/o microempresas campestres deberán tener las siguientes características:

- Densificación de construcción media máximo 10 viviendas por hect.
- Área mínima por cada predio 500 m².
- Índice de ocupación máxima: 48% del área neta del predio.
- Arborización 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Estacionamientos: para residentes 1 por cada vivienda; y para visitantes 1 por cada 2 viviendas los cuales deberán ser distribuidos en bahías.
- Altura máxima de edificaciones: 10 m.

- Área máxima a cerrar: 8 hectáreas.

En estos proyectos como su nombre lo indica, el uso principal serán viviendas que se dediquen a complementar la actividad industrial por medio de darle valor agregado a los productos y generar nuevos empleos; los procesos en dichas viviendas deberán tener un bajo impacto ambiental.

Se consideraran conjuntos de vivienda a los grupos de más de 5 edificaciones, sobre los cuales se exigirá Licencia de Urbanismo.

3.2. USOS COMPLEMENTARIO

En razón de su compatibilidad con la vivienda campestre y el componente ambiental se establecen los siguientes usos complementarios:

- Usos compatibles: Para identificar los siguientes usos remitirse al Artículo 30 del Documento Reglamentario.

Comercio: Grupos (1) y (2).

Social tipo A: Grupos (1), (2), (3), y (4).

Recreacional: Grupos (1) y (2).

Institucional: Grupo (2).

3.3 USOS RESTRINGIDOS

INDUSTRIA LIVIANA: Es considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, comprende labores de fabricación manual y de carácter artesanal, tales como: Artesanías, carpintería, cesterías, cerámicas, confecciones, modisterías, panaderías, tapicerías, tipografías y usos agroindustriales de acuerdo a la vocación del entorno, manejando criterios de sostenibilidad ambiental.

Un uso se considera restringido si es indispensable un análisis de cualquiera de los siguientes aspectos:

ZONAS SUBURBANAS

- Elaboración de productos y producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos, tóxicos, químicos, no biodegradables y otros).
- Incidencia en la calidad y las características de los recursos naturales: Paisaje, agua, suelo, fauna, flora.
- Producción de ruidos (no superiores a 40 decibeles) y/u olores perjudiciales.
- Consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo).
- Emanación de humos y vapores.

Además de lo anterior, la industria deberá tener en cuenta dentro del proyecto los siguientes aspectos:

- Tratamiento de aguas residuales.
- Aplicación de criterios de planificación urbanístico - ambiental, referido al impacto visual sobre la Vía Panamericana, densidad de construcción y ocupación del suelo, diseño y adecuación de vías paralelas de acceso y peatonales, entre otros criterios urbanísticos necesarios para el correcto funcionamiento de este uso.
- Manejar los mismos principios y criterios que se plantearon para el manejo ambiental en la Zona Industrial.
- Toda actividad deberá fomentar tecnologías y proceso de producción limpia y ecológica.

Comercio: Grupos: tres (3), cuatro (4) y cinco (5).

La ubicación de estos tipos de comercio en esta zona, vienen del estudio de factores en cuanto a su actividad compatibilidad e impacto.

Institucional: Grupo tres (3).

Social: Tipo B tres (3) y cuatro (4).

Se deberán tener en cuenta los mismos aspectos tratados anteriormente para la industria liviana.

Deberán tener las siguientes características:

- Una industria liviana o establecimiento comercial por predio.
- Índice de ocupación máxima 30% del área neta del predio.
- Arborización del 70% del área libre del predio con vegetación propia de la región.
- Parqueaderos 10% del área libre del predio.
- Altura de edificaciones: Máximo 10 m.

3.4. USOS PROHIBIDOS

Vivienda: a,b,c,d.

Industrial: Tipo A, Tipo B, Grupo dos (2) y tres (3).

Institucional: Grupos uno (1),

Social: Tipo B Grupo uno (1), dos (2).

3.5. RESTRICCIONES

Todos los usos anteriores, deberán respetar la prohibición de construir en zonas de riesgo (Pendientes mayores del 35 %, zonas propensas a inundación, reptación, deslizamientos, llenos, etc.), y los aislamientos hacia las vías vehiculares, línea férrea, ríos y quebradas y demás zonas de protección y conservación .

3.6. VÍAS DE ACCESO

En los diferentes tipos de vivienda, establecimientos comerciales y equipamientos ubicados sobre las vías vehiculares regionales se exigirá la construcción de una vía de acceso paralela a las vías en mención.

4. CENTROS POBLADOS RURALES

(Ver Plano 32)

Dentro del componente rural y tal como se describió dentro de las políticas sobre la ocupación del suelo, se distinguen dos propuestas para centros poblados rurales, a saber:

1. Centro Productivo:

Este proyecto irá dirigido a las familias clasificadas dentro del programa Reforma Agraria y tendrá las siguientes características:

Con respecto al centro productivo, se deben adquirir terrenos (50 hec. Aprox.mínimo), que no se encuentren en zonas de riesgo (pendientes mayores al 35 %, llenos, inundación, deslizamiento, erosión, etc.), donde se garantice la conservación de relictos, humedales, nacimientos, fuentes de agua, entre otras que se encuentren; con respecto a la dotación de servicios públicos se plantea el aprovisionamiento de agua por medio de sistemas como pozos profundos (aguas subterráneas), planta de tratamiento de aguas residuales y de consumo, pozos sépticos comunitarios y redes de distribución. Conectarse al acueducto del Comité de Cafeteros es un punto a tener en cuenta como abastecimiento de consumo e igualmente surge como alternativa conectarse al acueducto de la Vereda La Popa, en el caso de que la ubicación del proyecto sea en este sector; con respecto a las plantas de tratamiento de agua se deben de buscar otras alternativas considerando que son sistemas muy costosos; en lo concerniente a la Energía y la Telefonía, la EDEQ y Telecom serían los encargados de dotar servicios; en cuanto a equipamientos de servicios comunitarios se necesita una escuela, centro de salud y reubicar y ampliar el albergue infantil ubicado en la Vereda El

Alambrado; el predio, el cual no se ha seleccionado y por ende no se han definido sus determinantes, deberá poseer características de suelos y ambientales esenciales para desarrollar proyectos productivos que pueda satisfacer las necesidades económicas de las poblaciones que se sirvan de estos y estar acordes con la Ley 160/94 (Ley de Reforma Agraria). Es importante anotar que por las características del suelo del municipio se puede desarrollar el proyecto en cualquier parte de la zona rural; para determinar la localización exacta del proyecto se debe tener en cuenta la viabilidad técnica y económica; no deberá poseer ninguna de las características de las zonas de riesgo.

La zona que se debe adquirir para la reubicación de estas viviendas deberá poseer las siguientes características:

- Vías de accesibilidad con el fin de cubrir la necesidad de transporte y comunicación de este centro poblado con el resto del municipio, además de ser el medio por el cual el servicio de recolección de residuos sólidos del municipio cubra esta necesidad.
- Áreas que no se encuentren en zonas de riesgo.
- El terreno debe tener la característica de un suelo productivo con el fin de que las familias reubicadas puedan derivar sustento de actividades agropecuarias, cuyo uso debe cumplir con lo determinado en los cuadros guía para el Ordenamiento Territorial (Pags. 42-49 del presente documento).

Para las obras de Urbanismo y Construcción de esta propuesta de Centro Productivo se deberá acatar las especificaciones para vivienda campestre o viviendas productivas en la zona suburbana (Art. 21).

CENTROS POBLADOS RURALES

2. Centro Poblado con Características Urbanas:

Se Plantea con el fin de reubicar las familias que se encuentran en zona de riesgo por inundaciones y deslizamientos en el área rural; este proyecto se está desarrollando actualmente en el sector de La Silvia, lote limitado por la Finca Babilonia al sur, al oriente y al occidente y por la Vía Panamericana al norte, cuya área es de 6 cuadras, con 126 soluciones de vivienda. La decisión de ubicar este centro poblado con características urbanas en esta zona, tras revisión de varios lotes postulados, fue tomada luego de un estudio de viabilidad técnica y económica, debido al costo de la tierra, la facilidad para la prestación de servicios públicos y la necesidad de reubicación ya mencionada apoyados en la Ley 388 de 1997 (Nueva Reforma Urbana) Artículo 34 . Este proyecto es concebido con la idea de ofrecer a sus beneficiarios una mejor calidad de vida, con un compromiso interno de ocupación y uso reglamentado.

Este centro poblado físicamente tendrá las mismas características de cualquier proceso de urbanización en la zona urbana, teniendo en cuenta medidas de lotes, dimensiones, características de vías vehiculares y peatonales cesiones Tipo A con el fin de dotar a esta población de espacios recreativos y comunitarios; el servicio de acueducto se otorgará conectandose a la red rural de La Popa; el tratamiento de aguas residuales se hará por intermedio de pozos sépticos; el servicio de energía será otorgado por la EDEQ; la recolección de residuos sólidos se hará por parte del municipio o por la empresa designado para ello; es de anotar la facilidad para la prestación de estos servicios al estas agrupadas las viviendas; además para el normal desarrollo de este centro poblado se deberá proyectar la construcción de los equipamientos necesarios (centros de salud, escuela, albergue infantil, entre otras).

5. SISTEMA DE APROVISIONAMIENTO

Para el Municipio de La Tebaida en su zona rural se distinguen dos sistemas en cuanto al abastecimiento de agua, el primero es el que abastece la red del Comité de Cafeteros para lo cual y como se dijo anteriormente se deberán adquirir los terrenos de la bocatoma con su respectiva planta de tratamiento; otra prioridad también es la implementación y fortalecimiento del programa de pozos sépticos que actualmente lidera el Comité de Cafeteros; como segundo sistema de abastecimiento de agua se distingue el sistema de aljibes o pozos de extracción que se propone para la nueva localización del asentamiento humano del Río La Vieja; con su respectiva red de distribución y la red de alcantarillado con su respectivo sistema de pozos sépticos.

En cuanto a los equipamientos de salud y de educación los cuales se les puede denominar *núcleo de atención* se propone uno que surta las necesidades para el nuevo asentamiento del Río La Vieja, este núcleo debe manejar el tratamiento de las aguas residuales, al igual que el municipio debe dar un cubrimiento óptimo en cuanto a la recolección y manejo de residuos sólidos.

6. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES

La **zona rural** es el área compuesta por toda la superficie del municipio a excepción de las zonas urbanas y suburbanas.

Se aclara que los lotes con dimensiones menores a lo establecido para este artículo al momento de la aprobación del documento, tendrán una ocupación proporcional al área que posea el predio y a la formulación dada para la zona.

Se manejarán las siguientes características:

6.1. USOS PERMITIDOS

Las actividades agrícolas y/o ganaderas dependiendo de las características del suelo.

A. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

- Densidad: Una vivienda máxima por hectárea
- Área mínima por predio: 10.000 m²
- Índice de ocupación por predio: 3% del área neta
- Actividades agropecuarias y forestales: 90% del área libre del predio con actividades aptas para la calidad del terreno y vegetación propia de la región.

Estacionamientos: Mínimo 1 parqueadero por vivienda.

- Altura máxima de las edificaciones: 2 pisos o 7 m.

6.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

En la razón de la compatibilidad con las actividades agrícolas y/o ganaderas y el componente ambiental se establecen los siguientes usos complementarios (Ver Artículos 31 del presente Documento Reglamentario.).

- Vivienda campestre aislada.
- Comercio: Grupos (1) y (2)

- Social Tipo A: Grupos (1) (2) (3) y (4).
- Recreacional: Grupos (1) y (2)

6.3. USOS RESTRINGIDOS

AGROINDUSTRIA:

Es la integración de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales, para la producción eficiente de alimentos y el aprovechamiento de los subproductos para producir otros bienes de consumo directo o indirecto

Usos agroindustriales de acuerdo a la vocación del entorno, manejando criterios de sostenibilidad ambiental, e igualmente adoptar los criterios para las áreas de producción industrial y/o Agroindustrial definidas en el Numeral 4 del Artículo 17 (Zonas de producción económica) de la Resolución 00493 del 12 de Julio de 1999 emitida por la C.R.Q. a saber:

El establecimiento de nuevas industrias, debe obedecer a criterios que incorporen procesos de producción limpia y ya instaladas deberán considerar la implementación de sistemas de control de contaminación, para evitar la degradación de los recursos hídrico y atmosférico, y garantizar el adecuado manejo y disposición final de los residuos sólidos y/o propender por la transformación hacia procesos de producción limpia.

Un uso se considera restringido si es indispensable un análisis de cualquiera de los siguientes aspectos:

NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES

- Elaboración de productos y producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos, tóxicos, químicos y no biodegradables y otros).
- Incidencia en la calidad y las características de los recursos naturales: Paisaje, agua, suelo, fauna, flora.
- Producción de ruidos (no superiores a 40 decibeles) y/u olores perjudiciales.
- Consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo)
- Además de lo anterior, la industria deberá tener en cuenta dentro del proyecto los siguientes aspectos:
- Tratamiento de aguas residuales.
- Aplicación de criterios de planificación urbanístico - ambiental, densidad de construcción y ocupación del suelo, diseño y adecuación de vías paralelas de acceso y peatonales, entre otros criterios urbanísticos necesarios para el correcto funcionamiento de este uso.
- Manejar los mismos principios y criterios que se plantearon ambientalmente para la Zona Industrial.
- Toda actividad deberá implementar tecnologías y proceso de producción limpia y ecológica.

6.4. USOS PROHIBIDOS

Vivienda: a,b,c,d.

Comercio: Grupo tres (3), cuatro (4), y cinco (5).

Industrial: Tipo A, Tipo B, grupo dos (2), y tres (3)

Institucional: Grupo uno (1), dos (2) y tres (3).

Social: Tipo B, grupo uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4).

6.5. RESTRICCIONES

Todos los usos anteriores deberán respetar la prohibición de construir en zonas de riesgo (Pendientes mayores del 35 %, zonas propensas a inundación, reptación, deslizamiento, llenos, etc.), y los aislamientos hacia las vías, línea férrea, ríos, quebradas, y zonas de protección y conservación.

6.6. VÍAS DE ACCESO

En los diferentes tipos de vivienda campestre, ubicados en suelo rural dentro de la zona de actividades especiales se exigirá la construcción de una vía de acceso paralelo a la Vía Panamericana .

ÍNDICE DE COMPOSICIÓN COMPLETA DEL DOCUMENTO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TOMO I	DOCUMENTO TÉCNICO Diagnóstico Visión Regional y Componente Rural
TOMO II	DOCUMENTO TÉCNICO Diagnóstico Componente Urbano
TOMO III	DOCUMENTO TÉCNICO Formulación Componentes General y Rural
TOMO IV	DOCUMENTO TÉCNICO Formulación Componente Urbano
TOMO V	DOCUMENTO TÉCNICO Instrumentos de Gestión y Financiación Programas de Ejecución a Corto Plazo
TOMO VI	DOCUMENTO REGLAMENTARIO