



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

EL ALCALDE DE DOSQUEBRADAS en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política Colombiana, los artículos 19, 27 y concordantes de la Ley 388 de 1997, los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, Decreto 1478 de 2013, el Decreto 3050 de 2.013 y el Plan de Ordenamiento Municipal (POT) adoptado mediante el Acuerdo Municipal 014 del 2000 y

CONSIDERANDO

Que el Ordenamiento Territorial del Municipio de Dosquebradas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 014 de 2000, tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante: 1.- La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales. 2.- El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio Municipal. 3.- La definición de los programas y los proyectos que concretan estos propósitos.

Que de conformidad con la Ley 388 de 1997 los Planes Parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, en proporciones determinadas del territorio, atendiendo las características particulares que permita su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

Que el Plan de Ordenamiento busca que las zonas de expansión urbana reglamenten su desarrollo a través de Planes Parciales, promoviendo así grandes proyectos urbanísticos integrales que contengan la totalidad de elementos de infraestructura urbana y la



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

generación de espacios públicos y áreas de equipamientos colectivos acordes con las densidades poblacionales y con estándares mínimos de calidad de vida que se definen en el POT.

Que conforme a lo anterior, los planes parciales deberán formularse para todos los suelos de expansión urbana y para los suelos ubicados dentro del perímetro urbano a los cuales el POT les haya impuesto esta condición para su desarrollo.

Que según el artículo 32 de la ley 388 de 1997 el suelo de expansión urbana *“está constituido por la porción del territorio destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución”*.

Que el Acuerdo 014 de 2000, en su artículo 20, localiza y zonifica el suelo de expansión urbana del Municipio, ubicando el área del lote denominado Providencia en la ZONA DE EXPANSIÓN SE3 - Los Lagos, por lo cual su incorporación al perímetro urbano solo procede mediante plan parcial.

Que el Plan Parcial de Expansión Urbana “PROVIDENCIA”, se plantea como un proceso de planificación de iniciativa privada que busca planificar el territorio para el desarrollo de vivienda con usos complementarios a ésta, áreas de equipamientos colectivos y de espacio público. En tal sentido el desarrollo del presente plan parcial es pertinente para el Municipio, en el propósito de disminuir el déficit de vivienda de la ciudad.

Que en desarrollo de la Ley 388 de 1997, los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y 3050 de 2.013, se establecen el procedimiento que se debe tener en cuenta para la aprobación de los planes parciales, organizado en las siguientes fases: 1) formulación y revisión, 2) concertación y consulta, y 3) adopción mediante Decreto Municipal.

Que la fase de formulación del presente plan parcial, se inicia con el trámite que culminó con la expedición del el oficio SMPD-1284-270 del 22 de julio de 2013, mediante la cual la



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Secretaria Planeación Municipal allega las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana denominado “PROVIDENCIA”.

Que una vez formulado el proyecto de plan parcial por el promotor, se lleva a cabo un proceso de información pública conforme a los criterios legales de publicidad, en el mismo no se presentaron objeciones. La fase de revisión culmina con la expedición de la Resolución No 006 del 25 de enero de 2014, mediante la cual la Secretaria de Planeación otorga viabilidad técnica al proyecto de plan parcial.

Que la fase de concertación y consulta, se agota con la expedición de la Resolución No0687 de 2.014, mediante la cual la CARDER concerta el componente ambiental de la formulación del Plan Parcial.

Que en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, por cumplir con los requisitos de ley y por considerarse conveniente para el Municipio de Dosquebradas, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar el Plan Parcial de Expansión Urbana “PROVIDENCIA”, y

En consideración a lo anterior, el **ALCALDE DE DOSQUEBRADAS** en uso de sus atribuciones legales:

DECRETA

TÍTULO I

ADOPCIÓN, DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, CUADRO DE AREAS

CAPÍTULO I

ADOPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN

Artículo 1. ADOPCIÓN: Adóptese el Plan Parcial de Expansión Urbana “PROVIDENCIA”, como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dosquebradas, el Documento Técnico



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

de Soporte y el conjunto de planos que hacen parte integral del presente documento, los cuales se relacionan a continuación:

1	Planos de diagnóstico	1.1	Plano topográfico del área de planificación		
		1.2	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes		
2	Planos de formulación	2.1	Plano general de la propuesta urbana		
		2.2	Plano de la red vial y perfiles viales	2.2.1	Plano red vial y perfiles viales VAS 1
				2.2.2	Plano red vial y perfiles viales Vía Colectora
		2.3	Plano de espacio público y localización de equipamientos		
		2.4	Plano del trazado de las redes de servicios públicos	2.4.1	Plano alcantarillado pluvial
				2.4.2	Plano alcantarillado residual
				2.4.3	Plano acueducto
				2.4.4	Plano eléctrico
		2.5	Plano de usos y aprovechamientos		
		2.6	Plano de asignación de cargas urbanísticas		
		2.7	Plano del proyecto de delimitación de la unidad de gestión		
2.8	Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas				
2.9	Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas				
3	Planos ambientales	3.1	Plano de pendientes		
		3.2	Plano hipsométrico		
		3.3	Plano unidades geológicas y procesos erosivos		
		3.4	Plano unidades geomorfológicas		
		3.5	Plano clasificación agrológica		
		3.6	Plano red hídrica regional y áreas aferentes		
		3.7	Plano red hídrica local y zonas de inundación		
		3.8	Plano uso actual del suelo y coberturas		
		3.9	Plano hidrológico		
		3.10	Plano vulnerabilidad del acuífero		
		3.11	Plano suelos de protección		
		3.12	Plano zonificación ambiental		
		3.13	Plano aptitud del suelo		
		3.14	Plano de obras ambientales		
4	Plano movimiento de tierras	4.1	Plano movimiento de tierras		



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. – El Plan Parcial de Expansión urbana “PROVIDENCIA” se delimita por medio de los siguientes puntos de coordenadas, con origen en el punto Terraza:

LOTE 1 PROVIDENCIA		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	1'156077.2003	1'025741.8832
2	1'156227.6489	1'025781.8945
3	1'156240.3180	1'025781.1131
4	1'156250.3188	1'025773.2966
5	1'156290.5428	1'025712.5305
6	1'156297.5718	1'025694.0820
7	1'156300.4361	1'025675.5961
8	1'156171.5532	1'025639.1040
9	1'156164.2347	1'025648.2419
10	1'156152.3527	1'025660.6193
11	1'156148.2980	1'025667.8981
12	1'156138.5395	1'025684.8255
1	1'156077.2003	1'025741.8832

LOTE 2 PROVIDENCIA		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	1'156252.4833	1'025783.5017
2	1'156349.7489	1'025789.5273
3	1'156355.6256	1'025780.0763
4	1'156355.8206	1'025772.2375
5	1'156345.9954	1'025765.2812
6	1'156332.8670	1'025770.0715



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

7	1'156317.3246	1'025763.5053
8	1'156313.5283	1'025750.6162
9	1'156331.5102	1'025737.4410
10	1'156358.3168	1'025742.1175
11	1'156382.2250	1'025736.9727
12	1'156394.4950	1'025734.9002
13	1'156413.6363	1'025724.5747
14	1'156421.8504	1'025722.7799
15	1'156432.1932	1'025719.4298
16	1'156443.4887	1'025718.3697
17	1'156323.4433	1'025684.2002
18	1'156308.7244	1'025678.3278
1	1'156252.4833	1'025783.5017

Parágrafo 1. –El área de planificación del plan parcial cuenta con un área de 27.152 m2 (2-7.152 Has) y sus límites están comprendidos así:

Al Norte: con la vía que del Barrio La Pradera conduce hacia el sector de Frailes y que lo separa del área urbana donde se localizan las urbanizaciones Pradera Verde y Terrazas del Lago; y, los predios con fichas catastrales Nos. 01-09-0049-0006-000 y 01-09-0049-0007-000.

Al Nor-oriente: con la Quebrada la Víbora que es su límite natural y lo separa del predio rural de protección con ficha catastral No. 00-02-0003-0226-000.

Al Sur-oriente: con el predio ubicado en suelo de expansión identificado con la ficha catastral No. 00-02-0001-0340-000.

Al Occidente: con la Quebrada Chisperos que es su límite natural y lo separa del predio con la ficha catastral No. 00-02-0001-0341-000 donde se ubican las torres de transmisión de Caracol.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Parágrafo 2. –La delimitación se encuentra consignada en el Plano No 1.1 “Plano topográfico del área de delimitación”, el cual hace parte integral de este decreto.

Artículo 3. PREDIOS. – Hacen parte de este plan parcial el predio que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión o englobe. La identificación predial se encuentra consignada en el Plano No. 1.1 “Plano topográfico del área de planificación”, el cual hace parte integral de este decreto.

FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO	AREA CERTIFICADO TRADICION	AREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
00-02-0001-0717-000	294-50732	LT. 2 SECTOR LA PRADERA	SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMÚ S.A.S	32.096,61 m ²	27.152,00 m ²
TOTAL				32.096,61 m²	27.152,00 m²

Parágrafo. El área que se refleja de conformidad con la información IGAC y de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, debe ser ajustada mediante el levantamiento topográfico puntual, que precise el área objeto de planificación, para que en todo momento se refleje la verdadera realidad jurídica del predio. De Acuerdo a lo anterior el área Bruta del Plan Parcial conforme al levantamiento topográfico puntual es de **27.152 m2.**

**CAPÍTULO II
CUADRO DE ÁREAS**



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 4. DEFINICIÓN DE ÁREAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL. Se adopta el cálculo de porcentajes de áreas (bruta, neta urbanizable y útil) del Plan Parcial que se refleja el siguiente cuadro de áreas.

DESCRIPCIÓN		%	ÁREAS EXISTENTES		OBSERVACIONES
1	ÁREA BRUTA	100,00 %	27.152,00	M ²	AREA REAL SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
2	VÍAS DEL PLAN VIAL	14,27 %	3.876,78	M ²	VÍAS DEL PLAN VIAL VAS1 Y VÍA COLECTORA / SE INCLUYE EN ÉSTA ÁREA LA ZONA DE ANTEJARDÍN
3	SUELOS DE PROTECCIÓN	26,63 %	6.140,21	M ²	
	Zona de Inundación Quebrada La Víbora		1.813,18	M ²	NO RECIBIDA COMO CESIÓN
	Zona de Inundación Quebrada Chisperos		98,34	M ²	NO RECIBIDA COMO CESIÓN
	Suelo de Protección Quebrada La Víbora		2.113,89	M ²	
	Guadales adyacentes al suelo de protección Quebrada La Víbora		1.032,00	M ²	A RECIBIR COMO CESIÓN CON INDICE DE VALIDEZ EFECTIVO 2 A 1 SEGÚN POT
	Suelo de Protección Quebrada Chisperos		1.082,80	M ²	
4	CESIONES ZONALES ADICIONALES	4,01 %	1.090,21	M ²	ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	55,09 %	16.044,80	M ²	PARA CALCULO EDIFICABILIDAD
6	VÍAS INTERNAS, PARQUEADEROS INTERNOS Y ÁREA RECREATIVAS INTERNAS	35,09 %	10.614,40	M ²	SE ASUME UN 66,15% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

DESCRIPCIÓN		%	ÁREAS EXISTENTES		OBSERVACIONES
5	ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR	20 %	5.430,40	M ²	

Parágrafo. Las áreas aquí señaladas podrán ser objeto de ajuste o variación en la respectiva licencias de urbanismo, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas generales y locales.

**TÍTULO II
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL**

**CAPÍTULO I
SISTEMA AMBIENTAL**

Artículo 5. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL. La zonificación ambiental del Plan Parcial PROVIDENCIA, se identifica en el Plano. No.3.12 “Zonificación ambiental”, que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 6. APTITUD PARA USOS URBANO. La zona donde se localiza el Plan Parcial presenta condiciones morfológicas, geotécnicas y ambientales aptas para la intervención y por consiguiente la construcción de viviendas, de conformidad con lo indicado en el Plano No. 3.13 “Aptitud del suelo” que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 7. APTITUD MODERADA. Corresponde a áreas de pendiente moderada a fuerte sobre terreno natural, la cual requiere de algún acondicionamiento o movimiento de tierra para un uso adecuado, dichas áreas se encuentran identificadas en el Plano No. 3.13 “Aptitud del suelo” que hace parte integral del presente Decreto.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 8. AREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN SIN APTITUD.

Corresponde a las franjas de protección hídrica y ambiental conformadas por las laderas de los drenajes permanentes, caracterizadas por presentar pendientes fuertes y algunas coberturas relevantes (guadales y especies forestales). Sobre estas zonas no se permitirá la construcción de infraestructura, solo se permitirá la protección y conservación ambiental, identificadas en el Plano No. 3.13 “Aptitud del suelo” que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 9. ZONIFICACIÓN SÍSMICA. De acuerdo a la Microzonificación sísmica de Dosquebradas el área del Plan Parcial se encuentra en la Zona No 1, caracterizada por la presencia superficial de una capa de cenizas volcánicas de 10 a 20 m de espesor.

Parágrafo. No obstante lo anterior se deberá verificar la microzonificación sísmica del municipio de Dosquebradas, que aunque no se encuentre vigente es necesario tenerla como referencia al utilizar la norma nacional NSR-10; e igualmente verificar ante la OMPADE sobre las amenazas de tipo antrópico o tecnológico que pudiera existir en el área.

Artículo 10. PRESERVACIÓN DEL PAISAJE. -Todos los proyectos urbanísticos deberán valorar las condiciones naturales del paisaje, entendido éste como la combinación de las características geomorfológicas de los terrenos, la presencia de corrientes hídricas y la vegetación existente, identificadas en el Plano No. 3.4 “Unidades Geomorfológicas” el cual hace parte integral del presente documento.

Artículo 11. ASPECTOS MORFOLÓGICOS. El área del Plan Parcial y su área de influencia, está conformada por colinas con cimas amplias de superficie suave, limitadas por laderas con pendiente moderada y puntualmente alta asociadas a los valles de las quebradas La Víbora y Chisperos

Morfométricamente, la mayor parte de la zona se caracteriza por presentar pendientes asociadas al rango entre el 0% y el 25%, adicionalmente existe en menor porcentaje el rango entre 25% y el 40 % asociado a disecciones del terreno y pendientes mayores de 40 % en las laderas de los drenajes principales; lo que permite desarrollar procesos de



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

urbanismo en un gran porcentaje del predio. Ver Planos anexos No 3.3 y 3.4. Plano de Unidades Geológicas y procesos erosivos y Plano de Unidades Geomorfológicas”

Artículo 12. GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA. Las formaciones geológicas superficiales de la zona del Plan Parcial, se determinaron mediante tres Unidades geomorfológicas que se identifican en el Plano No. 3.4 “Unidades Geomorfológicas” que hacen parte integral del presente Decreto.

Artículo 13. PROCESOS EROSIVOS Y FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA. El área del plan parcial, no presenta procesos de erosión severa, ni fenómenos de remoción en masa o movimientos de masa activos o recientes que puedan comprometer la estabilidad actual de los terrenos. Igualmente de manera puntual se presentan socavación de orillas en la Q. La Víbora. Ver Plano No. 3.3 “Unidades geológicas y procesos erosivos”.

Parágrafo. En el área del Plan Parcial sólo se presenta susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa en las laderas, por lo cual no se considera que exista amenaza geológica.

Artículo 14. CLASIFICACION AGROLÓGICA DE LOS SUELOS. El área del Plan Parcial desde el punto de vista agrológico corresponden a clase IVe según la clasificación Agrológica del IGAC 1993, definido como un territorio apto para el desarrollo agrícola y silvo pastoril, sin restricción para incorporarlo al desarrollo urbano. Ver “Plano 3.5 Plano de Clasificación Agrológica”.

Artículo 15. SISTEMA HIDRICO. De acuerdo a la normatividad ambiental en especial al Acuerdo 028/2011 de la CARDER, se debe respetar los retiros de las franjas forestales protectoras de los drenajes de aguas permanentes.

El Plan Parcial Providencia, por encontrarse en el área de influencia de las Quebradas La Víbora y la Quebrada Chisperos debe demarcar dichas franja acogiendo la norma, además los lineamientos del POT, así:



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

- Quebrada La Víbora: Cauces en forma de “U” y Aluvial por lo cual se establece un retiro de 20 m a partir del cauce natural ($Tr= 15$ años), superando el $Tr=100$ años y el H en el tramo en forma de “U”.
- Quebrada Chisperos: Cauce en forma de “V colinado” por lo cual se establece 15 m de retiro a partir del cauce natural.

Artículo 16. AGUAS SUBTERRANEAS. Según el mapa hidrogeológico del Plan de Manejo Integrado de Aguas Subterráneas de Pereira y Dosquebradas, el área de estudio corresponde a una zona de productividad baja, por lo que no existen restricciones para el desarrollo de viviendas que pretenda desarrollar el Plan Parcial, tal como se identifica en el Plano No. 3.10 “Zona de Vulnerabilidad del acuífero” que hace parte integral del presente Decreto.

En cuanto a la sensibilidad o vulnerabilidad del acuífero a sufrir contaminación, determinada por las características naturales de los estratos geológicos que están por encima del mismo (espesor, permeabilidad, etc.) el área de estudio se localiza en una zona clasificada como de vulnerabilidad media. Ver plano No. 3.10 “Zona de Vulnerabilidad del acuífero”.

Artículo 17. USOS DEL SUELO Y COBERTURAS VEGETALES. La zona del Plan Parcial no presenta coberturas vegetales importantes, ni existen nacimientos de agua, por lo tanto presenta condiciones morfológicas, geotécnicas y ambientales aptas para la intervención y por consiguiente la construcción de viviendas.

Artículo 18. AMENAZA GEOLÓGICA O GEOTÉCNICA. En el área del Plan Parcial no se presenta susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa en las laderas, además las áreas o laderas de pendiente fuerte mayores al 60%, se presenta puntualmente en la Vertiente Sur de la Quebrada la Víbora, por lo cual no se considera que existe amenaza geológica, pero deben respetarse los retiros de las corrientes hídricas.

Artículo 19. AMENAZA HÍDRICA. De acuerdo a los caudales recurrentes de las quebradas que delimitan el Plan Parcial, existe amenaza hidrológico en las terrazas bajas



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

y cauces; dado que los niveles de inundación no superan 3,0 m de altura se considera que no generaran riesgo para la zona a desarrollar con infraestructura.

Artículo 20. AMENAZA SISMICA. Según la clasificación sísmica del país el área se clasifica de riesgo alto, por lo tanto debe contemplar las recomendaciones del código sismo resistente.

Parágrafo. Para el tema de la amenaza y el riesgo sísmico, se deberá utilizar la microzonificación sísmica del municipio de Dosquebradas, que se encuentre vigente al momento del desarrollo del Plan Parcial en aplicación a la norma nacional NSR-10.

Artículo 21. SUELOS DE PROTECCIÓN. Los suelos de protección del Plan Parcial se encuentra identificados en el Plano No. 3.11 “Suelos de protección” tal como se describen a continuación:

Franjas de protección de corrientes hídricas o franja forestales protectora. El Plan Parcial Providencia, por encontrarse en el área de influencia de las Quebradas La Víbora y la Quebrada Chisperos debe demarcar dichas franja acogiendo la norma, además los lineamientos del POT, así:

- Quebrada La Víbora: Se establece un retiro de 20 m a partir del cauce natural.
- Quebrada Chisperos: Se establece un retiro de 15 m de retiro a partir del cauce natural.

Las franjas de protección o fajas forestales protectoras se identifican en el Plano NO. 3.6 “red Hídrica Local y zonas de Inundación” y Plano 3.11 “Suelos de Protección”.

- **Suelos con pendientes superiores al 60 %.** No existen zonas de Amenaza alta y riesgos geotécnico no mitigables, sin embargo las áreas de pendiente mayor al 60% en las laderas de la Quebrada la Víbora y las zonas de inundación para un Tr = 100 años, se consideran dentro de esta clasificación. Ver plano anexo 3.1 “Plano de Pendientes”.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

- **Zona de Guadales.** Los guadales existentes en las franjas forestales protectoras de la quebrada La Víbora, se reconocen como ecosistemas de gran valor ecológico, ambiental y paisajístico por lo cual se consideran elementos de protección. Ver plano anexo 3.11 “Suelos de Protección”.

Artículo 22. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y APTITUD PARA EL SUELO URBANO. La aptitud para el uso urbano del Plan Parcial, se encuentra identificado en el Plano No. 3.13 “Aptitud del suelo” que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 23. ASPECTO ARQUEOLOGICOS. El Plan Parcial se localiza en una zona de bajo, o ningún potencial arqueológico y en caso de hallazgo deberá tenerse en cuenta lo especificado en la Ley General de Cultura 1185 de 2008.

Artículo 24. NORMAS GENERALES PARA LA ZONA DEL PLAN PARCIAL

- Se deberá asumir y respetar la aptitud del suelo para uso urbano presentada en el Plano No. 3.13 “Aptitud del suelo para uso urbano”, en especial la no ocupación de los suelos de protección y las zonas de restricción por llenos según el Acuerdo 028 de 2011 –CARDER-.
- Consolidar forestalmente las franjas de protección de los drenajes permanentes, a partir de una restauración ecológica, para lograr generar corredores ambientales que garanticen la conectividad biológica y el embellecimiento paisajístico, las franjas de protección de la quebrada La Víbora y la quebrada Chisperos de la siguiente manera:

Quebrada La Víbora: Cauces en forma de “U” y Aluvial. Retiro mínimo de 20 m a partir del cauce natural (Tr= 15 años) e involucrar el gradual existente.

Quebrada Chisperos: Cauce en forma de “V colinado”. Retiro de 15 m de retiro a partir del cauce natural (Tr= 15 años).

- Establecer para las zonas de protección como uso principal: El bosque protector a partir tratamientos de conservación de bosques naturales y restauración de bosques



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

plantados, y como usos complementarios: redes de servicios domiciliarios, obras de estabilización y la recreación pasiva a partir de senderos ecológicos peatonales perimetrales.

- Asumir e incorporar en todo tipo de desarrollo constructivo que se vaya a dar en la unidad de gestión, la adopción y respeto de las zonas de protección y conservación ambiental definidas anteriormente y los usos establecidos.
- Tramitar antes de iniciar el desarrollo de cada unidad de actuación o proyecto, ante la autoridad ambiental, es decir ante la CARDER, los permisos, concesiones y autorizaciones ambientales respectivas, entre ellos:
 - Ocupación de cauce.
 - Erradicación de coberturas vegetales.
 - Movimiento y disposición final de tierras.
 - Legalización de franjas de protección.
- Todos los desarrollos urbanísticos y construcciones antes de comenzar obras deberán tener definido y aprobado la disponibilidad de acueducto y el manejo de aguas residuales y lluvias de acuerdo al planteamiento especificado, en el capítulo de servicios públicos de este documento.
- Teniendo en cuenta la zonificación sísmica del país, la zona del plan parcial se encuentra localizada en una zona de amenaza sísmica alta, por tanto se debe tener en cuenta para el desarrollo de infraestructura todas las recomendaciones de las normas técnicas contenidas en el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y para efectos locales los lineamientos determinados en la microzonificación establecida para dicha zona.

Artículo 25. OBRAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS. Las obras y acciones específicas por cada componente ambiental se detallan cada una en el documentos técnico de soporte (DTS) en el capítulo de obras y/o acciones específicas durante la implementación del Plan Parcial, referidas a:

ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL COMPONENTE GEOSFÉRICO.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

- Para modificación morfológica del predio se debe solicitar previamente a la CARDER la autorización para la disposición final de material de Corte.
- Descapotar inicialmente toda el área, inclusive la que va ha ser objeto de disposición. El material vegetal o descapote deberá ser almacenado temporalmente y luego utilizado en la adecuación de las zonas verdes.
- La ejecución de los llenos para nivelación del terreno, se realizará en capas de 30 cm con una adecuada compactación y se protegerá permanentemente de la afectación de aguas lluvias. El terraplén final de los llenos se ejecutará con una relación de pendiente 3h 2v y se empradizará cuando se concluya.
- Con respecto al almacenamiento temporal, cargue descargue y transporte de estos materiales se obrará de conformidad con lo dispuesto en la resolución 541 de 1.994, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente.

ACCIONES PARA EL CONTROL DE EROSIÓN

- Se debe empradizar toda el área de cortes, terraplenes y zonas verdes.
- Los puntos de los drenajes naturales sobre los cuales se harán entregas de aguas lluvias, requieren protegerse de erosión lateral y de fondo, instalando un cabezal adecuado con enrocado.

ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO

- Durante la construcción todo proyecto deberá garantizar un adecuado manejo de grasas, aceites y aguas residuales, y evitar problemas de salud por el uso de equipo y concentración de personal. Por lo tanto se debe adecuar un campamento, el cual se construirá con las especificaciones sanitarias y medidas de tipo ambiental relacionadas con la permanencia de personal y el manejo de equipo y maquinaria.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

- Construir una barrera en trinchos de guadua y guadua en el límite de la franja forestal protectora de las quebradas La Víbora y Chispero, para evitar la caída de material y llegada de finos durante el movimiento de tierra y acondicionamiento del predio.
- Se deberán tramitar ante la CARDER, los permisos correspondientes a la construcción de las obras de mitigación y de los gaviones transversales para evitar la socavación de la quebrada la Víbora,

ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL COMPONENTE BIÓTICO, LOS SUELOS DE PROTECCIÓN Y LA CONSOLIDACIÓN DE CORREDORES AMBIENTALES

- Las franjas forestales protectoras de corrientes permanentes quedan definidas tal como se propone en el documento técnico soporte, por tanto los urbanizadores deberán asumirlas, respetarlas y legalizarlas ante la CARDER, como se describió anteriormente.
- En las franjas forestales protectoras de las corrientes, no se permitirá la erradicación de su cobertura vegetal existente, excepto para la implementación de las obras para la adecuación de vías, el manejo de aguas lluvias y servidas, el montaje de redes eléctricas y/o telefónicas y la infraestructura de servicios que faciliten la permanencia de los usuarios, así como las acciones geotécnicas y biofísicas que permitan la ejecución de estos proyectos. Estas intervenciones específicas serán objeto de permisos de ocupación de cauce y de erradicación vegetal, otorgados por la CARDER, siguiendo los lineamientos del Artículo 83 Literal d, del Decreto Ley 2811 de 1974 y Resolución No. 655 de Junio 22 de 1996.
- Las franjas forestales protectoras serán objeto de cerramiento con cerco, conservación y restauración forestal, para lograr consolidar corredores biológicos y ambientales, regulación de corrientes hídricas y condiciones



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

favorables para la recarga de acuíferos. El protocolo o plan de compensación forestal para el establecimiento y el manejo de las plantaciones existentes y propuestas deberán ser presentados a la corporación para su aprobación durante la fase de desarrollo del plan parcial.

ACCIONES PARA PROTEGER EL COMPONENTE ATMOSFÉRICO

Para el control de material particulado

Para evitar o reducir la concentración de material particulado emitido al aire, es necesario controlar en la fuente las actividades o situaciones que potencialmente son generadoras así:

- Durante el transporte de materiales de construcción, tierra y/o escombros, se deben cubrir adecuadamente los vehículos de carga con lonas o plásticos, evitando la dispersión de material particulado.
- Cuando el retiro de materiales y escombros de la obra se demore más de lo usual, deben ser debidamente protegidos y cubiertos con lonas o plásticos y cercados con madera para evitar al máximo la influencia de los diferentes fenómenos de dispersión como: los vientos, el tránsito de vehículos y arrastre de las aguas lluvias.
- Cuando los vehículos del proyecto puedan cargar barro en sus ruedas, se debe realizar un lavado de las mismas con agua en el patio de lavado, para evitar que este llegue a las vías cercanas donde pueda generar polvo posteriormente.
- Los vehículos que transporten elementos con alto contenido de humedad, deben contar con dispositivos apropiados que eviten el derrame del material durante el transporte.

Para el control en las concentraciones de gases



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Aunque la emisión de gases es mínima, con el fin de controlar y mitigar el impacto se debe implementar las siguientes medidas:

- Todo vehículo de carga que sea utilizado en la construcción de proyectos en el área del plan parcial, debe ser previamente revisado y ajustado. Este chequeo cumplirá con los límites establecidos para vehículos en lo que respecta a las emisiones de monóxido de carbono (CO), dióxido de carbono (CO₂) e hidrocarburos (C_xH_y).
- Todos los vehículos deben contar con el certificado de movilización expedido por el Centro de Diagnóstico Automotor de Risaralda y deben tener instalados los dispositivos necesarios para el control de emisiones de gas así: filtro en el sistema de escape y adecuado funcionamiento del sistema de combustión.
- Por último en ninguno de los frentes de las obras del plan parcial se debe quemar basura (recipientes, cartón, etc.).

Para el control en las concentraciones de ruido

- Para controlar el ruido generado durante los procesos constructivos, el contratista deberá:
- Utilizará equipos y maquinaria moderna, que se caractericen por generar poco ruido, y utilizará la tecnología disponible para el control o disminución del mismo.
- Cuando la exposición al ruido tenga niveles iguales o superiores a 85 decibeles por la utilización de equipo y maquinaria, se debe suministrar equipo de protección, bien sea tipo cápsula auricular (orejera) o tipo tapón que puede ser de caucho, algodón ó espuma. La selección del tipo de protección depende de las características del ruido (intensidad y frecuencia), el tipo de trabajo y el tiempo promedio de exposición.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

- Ningún vehículo de las obras del plan parcial deberá carecer de sistemas de silenciador de los gases de escape.

ACCIONES PARA PROTEGER EL COMPONENTE CULTURAL

Como medidas de manejo arqueológico, pese a clasificarse como de bajo potencial arqueológico, se debe tener en cuenta las acciones mínimas que deben emprenderse para la protección de este recurso cultural, las cuales deben estar encaminadas a que todo proyecto que requiera movimientos de tierras debe ser avisado y supervisado para velar por el cumplimiento de ley en cuanto a patrimonio arqueológico, según lo definido en la Ley 1185 de 2008 que modifica y adiciona a la Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura – y se dictan otras disposiciones.

En el caso que durante las excavaciones se encontraran restos arqueológicos, se deberá suspender de inmediato las operaciones en ese sitio, dejar vigilantes con el fin de prevenir saqueos o destrucción de piezas, e informar de inmediato a la Secretaría de Planeación, al Área Cultural del Banco de la República, al Instituto Colombiano de Antropología ICAN y a la Policía, con el fin de establecer un programa de rescate y protección, y determinar la mejor forma de continuar las obras.

Se recomienda sobre todo no dar publicidad al hallazgo hasta no tener el área debidamente asegurada por la autoridad, de manera que se evite el saqueo de material valioso y el entorpecimiento a las demás labores de la obra por afluencia de curiosos o de aventureros.

Artículo 26. COSTOS AMBIENTALES. Los costos de las obras y acciones ambientales se reducen a los programas de aislamiento y reforestación y/o restauración forestal de las franjas de protección de los drenajes permanentes, dado que lo que tiene que ver con filtros y entregas adecuadas en la adecuación de llenos se consideran como parte de los



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

costos del movimiento de tierras, las entregas con cabezal y enrocado de fondo de las aguas lluvias están incluidos en los costos del alcantarillado pluvial y las acciones atmosféricas y de arqueología se consideran costos específicos de cada proyecto. Estas últimas no se cuantifican pero son de obligatorio cumplimiento.

Artículo 27. COSTO DE LAS OBRAS AMBIENTALES. El costo de las obras ambientales asciende a la suma de Diez millones ciento treinta y tres mil pesos (\$10.133.000), los cuales se consideraron como carga general del plan parcial y son responsabilidad del gestor del desarrollo del plan.

**CAPÍTULO II
MOVIMIENTOS DE TIERRA**

Artículo 28. MOVIMIENTO DE TIERRAS: El Movimiento de Tierras del Plan Parcial se determina de la siguiente manera:

- 1. MOVIMIENTO DE TIERRA POR URBANISMO GENERAL.** El planteamiento vial para el Plan Parcial “PROVIDENCIA” está conformado por dos vías principales, una contemplada en la propuesta del POT, VIA VAS 1 y VIA COLECTORA, como movilidad para el desarrollo del proyecto urbanístico, en el siguiente cuadro se resume el consolidado para los volúmenes de movimiento de tierras tanto en cortes como en llenos :

Sector	Corte m ³	Llenos m ³
Urbanismo general	10.191	10.191
TOTALES	10.191	10.191

De lo anterior se deduce que el movimiento de tierras esta compensado. El Plan Parcial es autosuficiente para resolver el tema de la disposición de sobrantes productos de las labores de excavación.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Para el cálculo de los volúmenes del movimiento de tierras se consideraron los factores por expansión al realizar el proceso de corte y de reducción por compactación al construir los llenos.

El planteamiento del movimiento de tierras para el proyecto está ligado completamente a la propuesta de aprovechamientos del Plan Parcial presentada en la formulación, el mismo es un estimado, el cual al momento de solicitarse el respectivo permiso o licencia se definirá con mayor precisión.

Parágrafo 1. Los costos de movimiento de tierras por urbanismo se consideran carga local, por lo cual no se contemplan dentro de las cargas generales del presente Plan Parcial.

2. MOVIMIENTO POR VIAS. El planteamiento vial para el Plan Parcial “PROVIDENCIA” está conformado por dos vías principales una contemplada en la propuesta del POT, VIA VAS 1 y VIA COLECTORA, como movilidad para el desarrollo del proyecto urbanístico, en el siguiente cuadro se resume el consolidado para los volúmenes de movimiento de tierras tanto en cortes como en llenos. De acuerdo al diseño geométrico de vías identificado en el Plano No. 2.2.1 y Plano No. 2.2.2 “Plano de la red vial y perfiles viales” y el Plano No. 4.1 “Movimiento de Tierras”:

Se ilustra el movimiento de tierra en vías generales, así:

Sector	Corte (m ³)	Llenos (m ³)
COLECTORA	191.10	59.95
VAS 1	321.84	691.54
TOTALES	512,94	751.49



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Parágrafo 1. El Plan Parcial es autosuficiente para resolver el tema de la disposición de sobrantes productos de las labores de excavación.

Parágrafo 2. Los valores del movimiento de tierras por vías están contemplados en el volumen total mencionado para el urbanismo.

Parágrafo 3. Los costos de movimiento de tierras por trazados viales están inmersos en los presupuestos de los mismos.

Artículo 29. PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRA. El procedimiento constructivo para el movimiento de tierra se encuentra identificado en la página 52 del Documento Técnico de Soporte. Los usos posteriores a las zonas de lleno se realizarán de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 028 de 2011.

**CAPÍTULO III
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Artículo 30. DIMENSIONAMIENTO. Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios públicos contenidos en el documento técnico de soporte adoptó la normativa vigente del RAS y estarán sujetos a ajustes en el momento en que se hagan los diseños urbanos puntuales y, posteriormente, cuando se construyan.

En cuanto al Alcantarillado, de deberá tener en cuenta los lineamientos y disposiciones establecidas en el Decreto 3930 de 2010 del MAVDT y demás legislación vigente.

Parágrafo. Para las redes internas y/o de cargas locales finales se deberán realizar los diseños definitivos y las simulaciones detalladas en el momento de la disponibilidad de servicio ante el operador al momento de ejecutar el proyecto, conforme a los usos permitidos para el plan parcial.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

**SUB-CAPÍTULO I
SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO**

Artículo 31. RED DE ACUEDUCTO. La disponibilidad del servicio público de Acueducto para el área de planificación del plan parcial, está garantizada por la empresa SERVICIUDAD ESP, de conformidad con lo establecido en el concepto técnico sobre servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo para el lote ubicado en el Sector Alta Pradera denominado Providencia con ficha catastral No. 00-02-0001-0717-000.

**SUB-CAPÍTULO II
SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO**

Artículo 32. RED DE ALCANTARILLADO. La disponibilidad del servicio público de Alcantarillado para el área de planificación del plan parcial, está garantizada por la SERVICIUDAD ESP, de conformidad con lo establecido en el concepto técnico sobre servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo para el lote ubicado en el Sector Alta Pradera denominado Providencia con ficha catastral No. 00-02-0001-0717-000.

Artículo 33. VIABILIDAD DE ALCANTARILLADO. La formulación del presente plan parcial Providencia, cuenta con el concepto Técnico del 05 de Julio de 2013, donde se otorga la viabilidad técnica para recibir las aguas residuales, las cuales deben ser conducidas hasta una cámara de los colectores del Barrio Villas del Lago existente y paralelos a la quebrada La Víbora, de acuerdo a las cotas que el proyecto genere.

Artículo 34. Para adelantar la ejecución del Plan Parcial se requerirá la disponibilidad inmediata del servicio de alcantarillado para el manejo de los vertimientos generados en el mismo, sin perjuicio de lo demás permisos y autorizaciones que se requieran para el uso o aprovechamiento de los demás recursos naturales renovables y en cumplimiento del Art. 4 del Decreto 3050 de 2.013.



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 35. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. Las redes de alcantarillado del plan parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos en el documento técnico de soporte y deberán tener en cuenta las condiciones topográficas del sector para la prestación satisfactoria del servicio.

Artículo 36. ALCANTARILLADO PLUVIAL. – De conformidad con el concepto técnico de fecha 05 de julio de 2013, emitido por la empresa SERVICIUDAD ESP, se dio viabilidad al Plan Parcial para el sistema de Alcantarillado Pluvial.

**SUB-CAPÍTULO III
SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Artículo 37. SUBSISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA. – La Empresa de Energía de Dosquebradas- Central Hidroeléctrica de Caldas S.A. E.S.P “CHEC-” expidió la factibilidad de energía para el plan parcial Providencia, para lo cual se deberán continuar construyendo los apoyos primarios con todas las especificaciones establecidas en las normas expedidas por esta entidad.

Las redes de mediana tensión (13.2 Kv) existentes en el sector de La Pradera y zonas aledañas y con las cuales se alimentan todos los desarrollos de vivienda que se han construido en el sector, son a partir del circuito ROS23L15, denominado OTUN de la Subestación LA ROSA; el cual en la actualidad tiene la suficiente capacidad de cobertura en redes de 13200 Voltios para este importante sector, previendo el crecimiento general de esta importante zona de la ciudad; donde actualmente se están desarrollando varios proyectos de vivienda en general.

Artículo 38. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. –Las redes de energía eléctrica y de alumbrado público del Plan Parcial se ejecutarán de acuerdo con los diseños establecidos por la - Central Hidroeléctrica de Caldas S.A. E.S.P “CHEC,



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

determinados en el Documento Técnico de Soporte y Plano No. 2.4.4 “Plano Eléctrico” que hace parte integral del presente documento.

Artículo 39. Con respecto al alumbrado público se deberá garantizar:—La extensión ordenada de la red de distribución a todo el suelo del presente Plan, en coordinación con las demás obras y proyectos previstos en él.

**SUB-CAPÍTULO IV
SUBSISTEMA DE TELECOMUNICACIONES TELECOMUNICACIONES**

Artículo 40. El Plan Parcial cuenta con la viabilidad técnica para atender por parte de los operadores del servicio la disponibilidad de pares telefónicos y servicios como TV, Internet, voz y datos.

Parágrafo. El sistema de comunicaciones deberá ser coordinado con la construcción de vías y canalizaciones las cuales se deben programar de manera coordinada con el constructor para evitar sobrecostos en la canalización de las redes de comunicaciones antes de pavimentar cualquier tramo de la vía.

**CAPÍTULO IV
SISTEMA DE MOVILIDAD**

SISTEMA DE MOVILIDAD. – El Plan de Ordenamiento Territorial en su Título V sobre los sistemas estructurantes del municipio de Dosquebradas, Capítulo I Sistema vial de tránsito y transporte, define en el SISTEMA DE COMUNICACIÓN URBANO – RURAL contenido en el Artículo 59, que la Avenida Circunvalar es la que permite articular el área urbana del municipio con la zona rural sur-oriental, especialmente con los sectores de Comuneros – La Playita, Alto del Toro, Alto del Oso y Gaitán.

Artículo 41. CONFORMACIÓN. El sistema vial del plan parcial, está conformado por las siguientes vías cuyas características están explicadas en detalle en el documento



DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)

“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

técnico se identifica en el Plano No. 2.2.1 y Plano No. 2.2.2 “Red Vial y Perfiles Viales” así:

TIPO DE SECCION VIAL	ANTEJARDIN O RETIRO	ANDEN -	ZONA VERDE	CALZADA	SEPARADOR	CALZADA	ZONA VERDE	ANDEN	ANTEJARDIN O RETIRO	TOTAL DE LA SECCION
Vía Colectora	3,00	2,00	2,00	7,20			2,00	2,00	3,00	21,20
VAS 1	3,00	2,00	2,50	7,20	3,00	7,20	2,50	2,00	3,00	32,4

Parágrafo 1. La sección total de la Vía Colectora y la VAS 1, deberá cederse gratuitamente a favor del Municipio de Dosquebradas y construirse como Carga General del Plan Parcial, el 50% de la sección establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 014 de 2.000-.

Parágrafo 2. La vía identifica como Diagonal 25F, se encuentra interrumpida en su cruce con la Quebrada la Víbora a la altura de la Urbanización Bosques de Milán por las urbanizaciones La Paulina, Riviera del Lago, Pradera Verde y Cipres, lo cual no le permite continuación, tal como se verifica en el oficio SPMD 797-270 de Junio 21 de 2.011 expedido por la Secretaría de Planeación municipal.

Artículo 42. Los criterios que se deben tener en cuenta para el sistema vial y de transporte, son:

- Permitir la continuidad y libre acceso al espacio público definido en el POT vigente y en el presente Plan parcial.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

- Se debe garantizar la conectividad del sistema de movilidad, con el sistema de espacios públicos, equipamientos colectivos del plan parcial, y así mismo articularlos al sistema vial principal del Municipio.
- El sistema vial local debe permitir el acceso directo a las zonas verdes y comunales del plan parcial.
- Debe consolidar el sistema peatonal para conformar una red de movilidad que pueda garantizar la Integración del área de intervención al sistema de transporte masivo.
- Dentro del plan parcial, se deben localizar zonas para parqueaderos en los puntos de mayor demanda y fijar las condiciones necesarias, con el propósito de racionalizar el uso del espacio público y optimizar el sistema vial y de transporte.

Artículo 43. PARQUEADEROS. Se deberá dar cumplimiento a la norma para parqueaderos que se defina para cada zona de asignación de usos del suelo determinada y conforme a la disposiciones contenidas en el presente Decreto, dando cumplimiento a los siguientes requerimientos:

- No pueden localizarse sobre las secciones viales (sistema vial primario y secundario) sino que deben manejar a través de retiros adicionales dejando libre funcionamiento de la malla vial, dichas secciones viales deberán conservar la continuidad de los elementos que la constituyen.
- Dado que el Plan Parcial PROVIDENCIA considera un desarrollo de uso residencial en la tipología de vivienda, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se podrán solucionar los parqueaderos en sótanos, sub-sótanos o al aire libre (cubiertos o descubiertos).

**CAPÍTULO V
AREAS DE CESION -**



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 44. OBJETIVO GENERAL. El objetivo general del sistema de espacio público es localizar estratégicamente las áreas de cesión para el espacio público, que articulen la propuesta urbana, generen nodos para el esparcimiento de la población residente y vecina y se integren y complementen con las riquezas ambientales de la zona.

El plan parcial PROVIDENCIA se encuentra estratégicamente ubicado en la zona adyacente al ecosistema estratégico de los Lagos de La Pradera y sus quebradas tributarias, y así mismo, limita en su costado oriental con la quebrada La Víbora, condiciones que generan un alto potencial paisajístico para el desarrollo del predio.

Artículo 45. ESTRATEGIAS. En el plan parcial se pretende fortalecer el potencial ambiental de las Quebradas La Víbora y Chisperos, que limitan su área de planificación, articulando el corredor ecológico de la Quebrada La Víbora a la vía que de La Pradera conduce a Frailes, conformando un gran espacio público ambiental y recreativo. La estrategia para consolidar este espacio público radica en concentrar la localización de las cesiones obligatorias del proyecto sobre los suelos de protección que limitan el predio y adicionalmente generar otros espacios públicos adyacentes a dichos suelos en los cuales se puedan desarrollar actividades de recreación activa complementarias a las actividades recreativas permitidas al interior de los suelos de protección de conformidad con la normatividad ambiental vigente.

Artículo 46. CÁLCULO DE ESPACIOS PÚBLICOS. El Plan Parcial de Expansión Urbana PROVIDENCIA da cumplimiento a las directrices establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial en sus artículos 87 y 90, que le obligan a un entrega de áreas de cesión del 15% sobre el área bruta del predio.

Artículo 47.

Con base en lo anterior el área de cesión para espacio público es la siguiente:



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

CUADRO GENERAL CÁLCULO DE CESIONES			
Descripción		Área Parcial	Área Total
ÁREA TOTAL DEL PLAN PARCIAL			27.152,00 m ²
ÁREA VÍAS DEL PLAN VIAL			3.876,78 m ²
ÁREAS INUNDABLES SUELOS DE PROTECCIÓN	Quebrada La Víbora	1.813,18 m ²	
	Quebrada Chisperos	98,34 m ²	
	TOTAL		1.911,52 m ²
ÁREA NETA PARA CÁLCULO DE CESIONES			21.363,70 m ²
Porcentaje obligatorio de cesión (15%)		3.204,55 m ²	

LIQUIDACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PLAN PARCIAL PROVIDENCIA				
Descripción		Área real	Área según índice de validez efectivo 2 a 1	Área según índice de validez efectivo 1 a 1
ZONA 1	Área de cesión suelo de protección Quebrada Chisperos	1.082,80 m ²	541,40 m ²	
ZONA 2	Área de cesión suelo de protección Quebrada La Víbora	2.113,89 m ²	1.056,94 m ²	
	Área de cesión suelo de protección gradual	1.032,00 m ²	516,00 m ²	
	Globo 1 Área de cesión recreación activa	984,77 m ²		984,77 m ²
	Globo 2 Área de cesión recreación activa	105,44 m ²		105,44 m ²
SUBTOTAL		5.318,90 m ²	2.114,34 m ²	1.090,21 m ²
TOTAL		5.318,90 m ²	3.204,55 m ²	



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 48. LOCALIZACION DE ESPACIO PÚBLICO. El área para espacio público se encuentra localizada en el Plano No. 2.3 “Plano de espacio y Equipamiento” que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 49. CONSIDERACIONES PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS. Para consolidar el sistema de espacios públicos propuesto para el plan parcial, se establecen las siguientes consideraciones:

Las áreas de cesión para espacio público podrán ser relocalizadas o redelimitadas dentro de la unidad de gestión urbanística, cumpliendo con los requisitos de área establecidos en este documento para las cesiones por espacio público, con el fin de que esta área sea integrada a la propuesta urbanística, siempre y cuando cumpla con los parámetros de localización establecidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010, y el artículo 87 del Acuerdo 014 de 2000 (POT) o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen y que sean concordantes con estas, cumpliendo con los siguientes requerimientos:

- Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones, no podrá ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.
- En todo caso por lo menos el 50% de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características: 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular. 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin Interrupción por áreas privadas. 3. No localizar las cesiones en predios inundables, ni en zonas de alto riesgo.

**CAPÍTULO VII
COMPONENTE DE VIVIENDA**

Artículo 50. FIJACIÓN PORCENTAJE OBLIGATORIO DE VIP. De acuerdo a las disposiciones del Decreto Nacional 075 de 2013, el Plan Parcial debe dejar el 20% sobre



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

área útil residencial para su destinación a la Vivienda de Interés Social Prioritario, correspondiendo el Plan Parcial un área de 1.086,08 m² de conformidad con el cuadro de áreas que se presenta a continuación:

1	ÁREA NETA URBANIZABLE	16.044,80	m ²	PARA CALCULO EDIFICABILIDAD
2	VÍAS INTERNAS, PARQUEADEROS INTERNOS Y ÁREA RECREATIVAS INTERNAS	10.614,40	m ²	SE ASUME UN 66,15% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE
3	ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR	5.430,40	m ²	
	20% DEL ÁREA UTIL	1.086,08	m ²	
	AREA A COMPENSAR EN VIP	1.086,08	m ²	

Artículo 51. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE VIP. El presente Plan Parcial, se acoge a las disposiciones contenidas en el artículo 9 del Decreto Nacional 075 de 2013, el cual le permite cumplir con la obligación del porcentaje mínimo de suelo para VIP, mediante:

- El traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.
- Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios para el efecto.

**TÍTULO III
PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA**



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 52. DEFINICIÓN DE LA UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA. El área de planificación del presente plan parcial está conformada por una única Unidad de Gestión Urbanística la cual se desarrollará por medio de etapas que se definirán en el momento del licenciamiento.

Artículo 53. LOCALIZACIÓN La Unidad de gestión Urbanística No.1, está comprendida por las siguientes coordenadas:

LOTE 1 PROVIDENCIA		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	1'156077.2003	1'025741.8832
2	1'156227.6489	1'025781.8945
3	1'156240.3180	1'025781.1131
4	1'156250.3188	1'025773.2966
5	1'156290.5428	1'025712.5305
6	1'156297.5718	1'025694.0820
7	1'156300.4361	1'025675.5961
8	1'156171.5532	1'025639.1040
9	1'156164.2347	1'025648.2419
10	1'156152.3527	1'025660.6193
11	1'156148.2980	1'025667.8981
12	1'156138.5395	1'025684.8255
1	1'156077.2003	1'025741.8832

LOTE 2 PROVIDENCIA		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	1'156252.4833	1'025783.5017
2	1'156349.7489	1'025789.5273
3	1'156355.6256	1'025780.0763



DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)

“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

4	1'156355.8206	1'025772.2375
5	1'156345.9954	1'025765.2812
6	1'156332.8670	1'025770.0715
7	1'156317.3246	1'025763.5053
8	1'156313.5283	1'025750.6162
9	1'156331.5102	1'025737.4410
10	1'156358.3168	1'025742.1175
11	1'156382.2250	1'025736.9727
12	1'156394.4950	1'025734.9002
13	1'156413.6363	1'025724.5747
14	1'156421.8504	1'025722.7799
15	1'156432.1932	1'025719.4298
16	1'156443.4887	1'025718.3697
17	1'156323.4433	1'025684.2002
18	1'156308.7244	1'025678.3278
1	1'156252.4833	1'025783.5017

Artículo 54. CONFORMACIÓN DE PREDIOS. Los Predios que conforman la unidad de gestión No 1, participan dentro de la misma de la siguiente

FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	DIRECCION	AREA CATASTRAL VINCULADA AL PLAN PARCIAL	AREA REAL SEGÚN LEVANTAMIENTO	% PARTICIPACION
-----------------	------------------------	-------------	-----------	--	-------------------------------	-----------------



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

00-02-0001-0717-000	294-50732	SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMÚ S.A.S	LT. 2 SECTOR LA PRADERA	32.096,61 m ²	27.152,00 m ²	100 %
TOTAL				32.096,61 m²	27.152,00 m²	100%

Artículo 55. CONFORMACIÓN DE ÁREAS. La Unidad de Gestión se encuentra conformada por las siguientes áreas de cesión:

DESCRIPCIÓN		%	ÁREAS EXISTENTES		OBSERVACIONES
1	ÁREA BRUTA	100,00 %	27.152,00	M ²	AREA REAL SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
2	VÍAS DEL PLAN VIAL	14,27 %	3.876,78	M ²	VÍAS DEL PLAN VIAL VAS1 Y VÍA COLECTORA / SE INCLUYE EN ÉSTA ÁREA LA ZONA DE ANTEJARDÍN
3	SUELOS DE PROTECCIÓN	26,63 %	6.140,21	M ²	
	Zona de Inundación Quebrada La Víbora		1.813,18	M ²	NO RECIBIDA COMO CESIÓN
	Zona de Inundación Quebrada Chisperos		98,34	M ²	NO RECIBIDA COMO CESIÓN
	Suelo de Protección Quebrada La Víbora		2.113,89	M ²	A RECIBIR COMO CESIÓN CON INDICE DE VALIDEZ EFECTIVO 2 A 1 SEGÚN POT
	Guadales adyacentes al suelo de protección Quebrada La Víbora		1.032,00	M ²	
	Suelo de Protección Quebrada Chisperos		1.082,80	M ²	



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

4	CESIONES ZONALES ADICIONALES	4,01 %	1.090,21	M ²	ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	55,09 %	16.044,80	M ²	PARA CALCULO EDIFICABILIDAD
6	VÍAS INTERNAS, PARQUEADEROS INTERNOS Y ÁREA RECREATIVAS INTERNAS	35,09 %	10.614,40	M ²	SE ASUME UN 66,15% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE
5	ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR	20 %	5.430,40	M ²	

**TÍTULO IV
DETERMINACIONES SOBRE USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**CAPITULO I
DETERMINANTES SOBRE USOS DEL SUELO**

Artículo 56. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO. – De conformidad con la delimitación contenida en el Plano No. 10 Zonificación de los Usos del Suelo Urbanos y de Expansión del Plan de Ordenamiento Territorial, el predio PROVIDENCIA se encuentra ubicado en ZONA RESIDENCIAL y en una mínima porción sobre la ZONA ESPECIAL LAGOS DE LA PRADERA; igualmente define la Calle 26 (Avenida Circunvalar) como EJE DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE y la zona forestal protectora de la quebrada La Víbora como SUELO DE PROTECCIÓN.

El Plan de Ordenamiento en su Artículo 44 sobre ZONA DE EJES ESTRUCTURANTES precisa que la Avenida Circunvalar por integrar y articular diferentes sectores de la ciudad debe ser dinamizada a través de un manejo especial en los usos del suelo y por tanto la clasifica como EJE ESTRUCTURANTE SECUNDARIO.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 57. USOS EN EL PLAN PARCIAL PROVIDENCIA- Basados en los criterios establecidos en el artículo 303 del Acuerdo 23 de 2006, se establecen las zonas de asignación de usos del suelo para el Plan Parcial, cuya definición se encuentra contenida en el Documento Técnico de Soporte y se establecen para la zona de planificación, así:

1. USO RESIDENCIAL:

- VIVIENDA (R1) (R2) (R3)
- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – VIS-

LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA PERMITIDAS SON:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR (R1)
- BIFAMILIAR (R2)
- VIVIENDA MULTIFAMILIAR. (R3)

2. USO COMERCIAL. SUBGRUPOS PERMITIDOS:

- COMERCIO MINORISTA TIPO 1 (C1)
- COMERCIO MINORISTA TIPO II EXCEPTO EL CODIGO 622000 (C2)

3. USO DE SERVICIOS. SUBGRUPOS PERMITIDOS

- SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S1)
- SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO PÚBLICO SIN VENTA Y SIN CONSUMO DE LICOR (S.4.1)

4. USO DE EQUIPAMIENTOS. Tipos de equipamientos permitidos:

- DE TIPO RECREATIVO (E.C.1)
- DE TIPO CULTURAL. (E.C.3)

5. ESPACIO PUBLICO

- PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS, ZONAS VERDES Y SENDEROS ECOLÓGICOS

CAPITULO II

USOS DEL SUELO Y NORMA URBANISTICA.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 58. Los usos de suelo permitidos en el Plan Parcial PROVIDENCIA, así como las condiciones normativas para el desarrollo de cada uso se encuentran consignadas y sintetizadas en los siguientes cuadros resumen, los cuales hacen parte integral de este documento, así:

ZONAS RESIDENCIALES:

NORMA RESIDENCIAL VIS Y NO VIS								
GRUPO	USOS PERMITIDOS			USOS COMPATIBLES				USOS PROHIBIDOS
	R			C		S		
SUBGRUPO	R1	R2	R3	C1	C2	S1	S.4.1	
NOMBRE O ACTIVIDAD	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Comercio Minorista Tipo I	Comercio Minorista Tipo II excepto el código 622000	Servicios Personales Generales	Servicios de Diversión y Esparcimiento Público sin venta y sin consumo de licor	Los demás no especificados dentro de los usos permitidos y los usos compatibles
INTENSIDAD	NA			2 x MZ	2 x MZ	1 X 5 MZ	1 x MZ	N/A
CONDICIONES ESPECIALES	La vivienda multifamiliar se permite en orden continuo y discontinuo. En vivienda multifamiliar no catalogada como edificio de gran altura según el literal K.3.1.3 de la NSR-10, con un máximo de ocho (8) unidades de vivienda por piso, se exigirá solo un (1) ascensor siempre y cuando su capacidad de carga y especificaciones técnicas guarden relación con la carga de ocupación de la edificación determinada según el literal K.3.3.1 de la NSR-10.			En conjuntos cerrados se permiten desarrollo de estos usos al interior complementarios al uso principal. En multifamiliares se pueden desarrollar en plataforma comercial, y de servicios				N/A

ESPACIO PÚBLICO:



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

ESPACIO PÚBLICO			
GRUPO	USOS PERMITIDOS	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
		E	
SUBGRUPO		EC1.1	
NOMBRE O ACTIVIDAD	Parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y senderos ecológicos.	Equipamientos Recreativos de Cobertura Barrial	Los demás no especificados dentro de los usos permitidos y los usos compatibles
INTENSIDAD	N/A	N/A	N/A
CONDICIONES ESPECIALES	Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico como lugar de localización de las cesiones obligatorias.	Solamente como uso complementario a la actividad principal. Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico como lugar de localización de las cesiones obligatorias	N/A

EQUIPAMIENTO COLECTIVO:

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS						
GRUPO	USOS PERMITIDOS		USOS COMPATIBLES		USOS PROHIBIDOS	
	E					
SUBGRUPO	E.C.1	E.C.3	NA	NA	NA	NA
NOMBRE O ACTIVIDAD	Equipamientos Recreativos	Equipamientos Culturales	NA	NA	NA	NA
INTENSIDAD	NA	NA	NA	NA	NA	NA
CONDICIONES ESPECIALES	Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico como lugar de localización de las cesiones obligatorias.	Solamente los usos aquí definidos. Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico como lugar de localización de las cesiones obligatorias.	NA	NA	NA	NA



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Parágrafo 1. La localización planimétrica de las zonas de asignación de usos definidas en el Plano No. 2.5 “Usos y Aprovechamientos” podrá ser modificada conforme al proyecto urbanístico puntual, sobre el área útil, en todo caso, no se podrán superar los aprovechamientos urbanísticos definidos en este documento, ni modificar la distribución de los mismos entre usos comerciales, de servicios y residencial. La relocalización se debe dar cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Se conserven los usos asignados como principales y compatibles, el número de unidades y/o la cantidad de metros cuadrados construidos, autorizados y permitidos en la correspondiente unidad de gestión.
- Se conserve para cada uso, el área mínima del lote y la normatividad aplicable
- Se respeten los parámetros y áreas mínimas de entrega, correspondiente a las áreas de cesión que hace referencia el presente Decreto.
- La redelimitación y redistribución de los usos del suelo en la unidad de Gestión, en ningún caso autoriza mayor aprovechamiento del suelo en índices de construcción o de ocupación.

Parágrafo 2. En caso de incrementarse el número de unidades o los metros cuadrados autorizados en comercio y servicio, deberá tramitarse la respectiva modificación al Plan Parcial de conformidad con lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013.

Artículo 59. NORMAS URBANÍSTICAS. Las siguientes son las normas normativas que aplican para cada tipología de Uso en el Plan Parcial PROVIDENCIA.

1. ZONA RESIDENCIAL



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

ZONA RESIDENCIAL VIS Y NO VIS											
SUB-GRUPO	TIPOLOGÍA	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	I.O	ALTURA	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO A LINDE-ROS	PARQUEA-DEROS	OTROS REQUERI-MIENTOS
R1	UNIFAMILIAR AGRUPADA	54 m ²	4,00 m	Libre, respetando retiros	2 pisos más altillo del 30% del área construida del 2° piso	Del 60% del ancho del andén o el 50% del ancho del antejardín según el caso, a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exigen	No se exigen	1 x cada unidad de vivienda para residentes; sin requerimiento para visitantes	Aplicar el decreto nacional 798 de 2010 y nsr-10
R2	BIFAMILIAR AGRUPADA	70 m ²	7,00 m	Libre, respetando retiros	2 pisos más altillo del 30% del área construida del 2° piso	Del 60% del ancho del andén o el 50% del ancho del antejardín según el caso, a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exigen	No se exigen	1 x cada bifamiliar para residentes; sin requerimiento para visitantes	Aplicar el decreto nacional 798 de 2010 y nsr-10



DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)

“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”

ZONA RESIDENCIAL VIS Y NO VIS											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	IO	ALTURA	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO A LINDE-ROS	PARQUEA-DEROS	OTROS REQUERI-MIENTOS
R3	MULTIFAMILIAR AGRUPADA	140 m ²	12 m	40%	Libre	1,5 m a una altura mínima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales POT	Para orden continuo: según NSR-10 Para orden discontinuo: 12.00 metros entre fachadas abiertas 6.00 metros entre fachadas semicerradas 6.00 metros entre fachadas abiertas y fachadas semicerradas o cerradas	6.00 metros para fachadas abiertas 3.00 metros para fachadas cerradas y semicerradas	2.85 m ² para residentes por cada unidad de vivienda y 1 para visitantes 1 por cada 8 unidades de vivienda	NSR-10

2. ZONA DE COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USOS COMPATIBLES A LA VIVIENDA											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	IO	ALTURA	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEA-DEROS	OTROS REQUERI-MIENTOS



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

USOS COMPATIBLES A LA VIVIENDA											
SUBGRUPO	TIPOLOGÍA	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	IO	ALTURA	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
C		12 M2	3 M	Libre, respetando retiros	2 pisos	No aplica	Según secciones viales	No se exige	No se exige	1 x cada 50 m2 construidos vendibles.	NSR-10 No se podrá exceder el aprovechamiento establecido en el plan parcial para este tipo de usos.
S											

Artículo 60. APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA. Los aprovechamientos urbanísticos de la unidad de gestión urbanística se describen a continuación:

UG	NÚMERO DE VIVIENDAS	COMERCIO Y SERVICIOS
1 PROVIDENCIA	500	Compatible y Complementario

Artículo 61. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Conforme a la delimitación contenida en el Plano No. 1 del Plan de Ordenamiento Territorial –Acuerdo 014 de 2.000- y al Artículo 20 del mismo, el PLAN PARCIAL PROVIDENCIA se encuentra ubicado en el Suelo de Expansión SE3 (Los Lagos), el cual le aplica el tratamiento de desarrollo

**.TITULO V
ESTRATEGIA DE GESTIÓN y FINANCIACIÓN**



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 62. El presente Plan Parcial se plantea desarrollar a través de una única unidad de gestión la cual deberá garantizar para su ejecución el cumplimiento de las cargas urbanísticas generales que se establecen a continuación:

ACTIVIDAD	COSTOS
CONSULTORIA	120.000.000
COSTO DE SUELO PARA CESIONES	186.161.500
OBRAS AMBIENTALES	10.133.000
SERVICIOS PUBLICOS	277.115.229
Acueducto	75.028.265
Alcantarillado Aguas Residuales	73.286.733
Alcantarillado Aguas Iluvias	128.800.231
ENERGÍA	138.530.221
VIAS	463.978.593
VAS 3	189.814.056
VAS 1	274.164.537
TOTAL	\$ 1.195.918.543

Parágrafo 1. El proyecto urbanístico plantea ejecutarse a través de un único planteamiento urbanístico general cuyas licencias de urbanismo y construcción serán ejecutadas por etapas, así entonces le corresponderá a cada etapa la entrega proporcional de las áreas de cesión y cargas urbanísticas en la ejecución de obras.

No Obstante para que el plan parcial sea viable se deberán desarrollar las obras de saneamiento básico, conexión de servicios públicos y energía, así como el desarrollo de las vías planteadas con anterioridad.



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Parágrafo 2. Dado que el plan parcial se plantea en una sola unidad de gestión, lo que indica que no hay necesidad de realizar reparto de cargas y beneficios; en este caso será la misma unidad de gestión la que asuma la totalidad de cargas generales de conformidad con los aprovechamientos urbanísticos que se autorizan a través la presente formulación.

Sin embargo, para garantizar la ejecución del proyecto primero de deberá desarrollar la red de alcantarillado desde el punto del empalme de la red principal

La ejecución de la red de acueducto se realizará desde el punto de empalme con la red principal existente hasta el punto que se requiera para el suministro de agua a las etapas que sean licenciadas.

Cada etapa deberá realizar las redes de aguas lluvias necesarias.

Artículo 63. VIABILIDAD FINANCIERA DEL PLAN PARCIAL. En el documento técnico de soporte se muestra la viabilidad financiera del plan parcial, asumiendo la totalidad de las cargas urbanísticas planteadas, mediante un máximo aprovechamiento de 500 soluciones de viviendas construidas en altura, asumiendo las cargas urbanísticas planteadas.

**TÍTULO VI
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

Artículo 64. PLUSVALÍA - Con el fin de determinar el efecto plusvalía, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de este acto, la Secretaría de Planeación iniciará los trámites y las gestiones indispensables que cumplan los presupuestos de ley con el fin de conseguir del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, que establezcan el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas que se encuentren dentro del área de



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

planificación y de influencia de este Plan Parcial, teniendo en cuenta lo establecido en capítulo IX de la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 1788 de 2004 y 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 65. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA - Una vez en firme la resolución del cálculo del efecto de plusvalía por metro cuadrado de las zonas o subzonas beneficiarias conforme a lo establecido en artículo anterior, la Secretaría de Planeación procederá a liquidar el efecto de plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de la misma, conforme al artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

**TITULO XI
DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 66. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PLAN PARCIAL. En la siguiente Tabla se propone el cronograma general de ejecución de obras que servirá de base para las determinaciones que al respecto se hayan de adoptar y que podrá ser variado de acuerdo con las exigencias del mercado inmobiliario:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UG 1											

Artículo 67. COMPLEMENTARIEDAD DE TRÁMITES. La adopción de este plan parcial no sustituye la obligación de obtener las respectivas licencias urbanísticas ante las curadurías urbanas, ni suple el trámite de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, regulado en la Ley 66 de 1968 y el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, para tal propósito se deberá adelantar el trámite ante la Secretaría de Gestión Inmobiliaria.



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



**DECRETO No.087
DIEZ (10) DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE (2.014)**

**“POR DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
“PROVIDENCIA” Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS”**

Artículo 68. VIGENCIA Y DEROGATORIAS DEL PLAN PARCIAL- El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en Gaceta Metropolitana y su vigencia será la establecida en el programa de ejecución, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Dado en Dosquebradas a los diez (10) días del mes de Abril de dos mil catorce (2.014)

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO

Alcalde Municipal
Original firmado

DIEGO IVAN RINCON VARGAS

Secretario de Planeación Municipal
Original firmado

JORGE ANDRES CORREA VALENCIA

Asesor Jurídico del Municipio
Original firmado

Revisión Legal Secretaria Jurídica

Revisión Legal Secretaria Planeación