

Por la cual se establecen las determinantes ambientales para ordenamiento del suelo rural en la jurisdicción de Corpocaldas

El Director General de la Corporación Autónoma Regional del Caldas, en uso de facultades legales y estatutarias,

CONSIDERANDO:

Que conforme lo dispuesto en el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales establecer las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y cerros y montañas, de manera que se proteja el medio ambiente y los recursos naturales renovables.

Que por mandato del inciso segundo del artículo 3º del Decreto Reglamentario 097 de 2006, para la definición de normas urbanísticas de parcelación para vivienda campestre en suelo rural no suburbano, los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

Que en el artículo 9º del Decreto 3600 de 2007 se faculta a las Corporaciones Autónomas Regionales para establecer umbrales de suburbanización más restrictivos que los definidos por los municipios, de acuerdo con las características ambientales del territorio.

Que por mandato del artículo 10 del Decreto 3600 de 2007, es función de las Corporaciones Autónomas Regionales definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano.

Que con base en estudios técnicos elaborados por Corpocaldas, se obtuvieron los modelos hidrogeológicos conceptuales, los inventarios de puntos de agua y la valoración de las fuentes potenciales de contaminación, a partir de los cuales se delimitaron los acuíferos con importancia ambiental y económica que deben ser objeto de medidas de protección especiales, señalados en el Plano 1 anexo.

Que para la determinación de densidades de vivienda rural se estableció un modelo, teniendo en cuenta las siguientes variables de análisis:

- a. Áreas naturales protegidas de carácter nacional, regional o municipal;
- b. Zonas de protección por recurso hídrico y rondas hidráulicas por cuerpos de agua;
- c. Fisiografía;
- d. Bosques naturales o páramo;
- e. Zonas de riesgo;
- f. Incompatibilidades en los usos del suelo;
- g. Tamaño de los predios por municipio;
- h. Presencia de resguardos indígenas;
- i. Clase agrológica del suelo;
- j. Accesibilidad a los servicios públicos;
- k. Aeropuerto;
- l. Rellenos sanitarios;
- m. Afectación por vertimientos;
- n. Embalses;
- o. Accesibilidad.

Que los criterios de análisis utilizados para la definición de los umbrales máximos de suburbanización por subregión son los siguientes:

Por la cual se establecen las determinantes ambientales para ordenamiento del suelo rural en la jurisdicción de Corpocaldas

- a. Demanda de suelo urbano;
- b. Índices de parcelación en suelo rural;
- c. Área promedio de predios en suelo rural;
- d. Vocaciones de destinación de suelos rurales;
- e. Clasificación del suelo municipal y porcentajes de suelo suburbano existentes;
- f. Aptitud de suelos rurales para suburbanización por subregiones;
- g. Productividad del suelo rural de acuerdo a las clases agrológicas del suelo definidas por el IGAC
- h. Áreas, porcentajes y valores naturales de los Suelos de Protección Ambiental;
- i. Áreas porcentajes y condiciones de suelos de alto riesgo.

Que teniendo en cuenta la factibilidad de cumplir con el ancho mínimo exigido en las normas, los factores de amenaza y riesgo y las tendencias de usos del suelo se determinaron los corredores viales suburbanos potenciales, plasmados en el Plano 2 anexo.

De acuerdo con lo antes expuesto, este despacho

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Alcance.- Por medio de esta resolución se establecen las determinantes ambientales para el ordenamiento rural en jurisdicción de Corpocaldas, respecto de los asuntos que se enuncian a continuación:

- Densidades máximas de vivienda en suelo rural y rural suburbano.
- Índices de ocupación en suelo suburbano.
- Umbral máximo de suburbanización.
- Extensión máxima de corredores viales suburbanos.
- Criterios aplicables a los centros poblados.
- Normas para el manejo de vertimientos.

ARTÍCULO SEGUNDO: Definiciones.- Para los efectos de la presente resolución se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Densidad de Vivienda: Número de viviendas por unidad de área bruta, medida en hectáreas.

Índice de Ocupación: Porcentaje del área bruta del predio que puede ser ocupada por construcciones y otras superficies duras no cubiertas por vegetación.

Centro Poblado: Caserío con veinte (20) o más viviendas contiguas.

Parcelación para Unidad Habitacional: Es la creación de espacios públicos y privados y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a vivienda campestre, en predios individuales o indivisos.

Umbral Máximo de Suburbanización: Es el porcentaje del área total del municipio que puede ser clasificado como rural suburbano. Incluye el área de los corredores viales suburbanos.

Unidad Mínima de Actuación. Superficie mínima de terreno para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación que puede incluir una o varias unidades prediales .

Vivienda Campestre: Vivienda destinada a la residencia, el descanso o el esparcimiento, construida en un predio individual o indiviso. No aplica para predios destinados a la producción agropecuaria.

Por la cual se establecen las determinantes ambientales para ordenamiento del suelo rural en la jurisdicción de Corpocaldas

ARTÍCULO TERCERO: Densidades para Unidades Habitacionales en Suelo Rural.- Las densidades máximas para parcelaciones destinadas a unidades habitacionales en suelo rural, por municipio, son las que se indican a continuación

MUNICIPIO	DENSIDAD
MANIZALES	2
MANZANARES	3
NEIRA	3
PACORA	3
PENSILVANIA	2
SAMANÁ	2
VILLAMARIA	1
MARQUETALIA	1
FILADELFIA	1
RIOSUCIO	1
CHINCHINA	2
PALESTINA	2
ANSERMA	2
SUPIA	2
AGUADAS	4
ARANZAZU	3
BELALCAZAR	3
LA MERCED	3
RISARALDA	3
SAN JOSE	3
LA DORADA	2
MARULANDA	2
NORCASIA	3
VICTORIA	3
VITERBO	3
MARMATO	1
SALAMINA	1

Parágrafo 1: Para los predios que no hacen parte de parcelaciones, la densidad máxima será de una (1) vivienda por hectárea.

Parágrafo 2: Lo dispuesto en este artículo se aplicará únicamente en aquellos suelos categorizados en los planes de ordenamiento territorial como zonas destinadas a vivienda campestre.

ARTÍCULO CUARTO: Densidades Máximas de Vivienda en Suelo Suburbano.- La densidad de vivienda en suelo suburbano no podrá superar las 7 viviendas por hectárea.

ARTÍCULO QUINTO: Unidad Mínima de Actuación en Suelo Suburbano.- En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación para suelo suburbano podrá ser inferior a dos (2) hectáreas; sin perjuicio de lo que se determine en los Planes de Ordenamiento Territorial o las unidades de planificación rural respecto de los predios que no puedan cumplir con este requisito.

ARTÍCULO SEXTO: Determinación del Umbral Máximo de Suburbanización.- Se determina como umbral máximo de suburbanización, para cada subregión, el siguiente:

Por la cual se establecen las determinantes ambientales para ordenamiento del suelo rural en la jurisdicción de Corpocaldas

SUBREGIÓN	UMBRAL MÁXIMO
CENTRO-SUR	10,38%
NORTE	8,12%
OCCIDENTE BAJO	4,81%
ALTO ORIENTE	12,53%
MAGDALENA CALDENSE	15,13%
ALTO OCCIDENTE	6,42%

ARTÍCULO SÉPTIMO: Índice de Ocupación en Suelo Suburbano.- El índice de ocupación del suelo suburbano, para cualquier tipo de uso, no será mayor al treinta por ciento (30%).

En los corredores viales suburbanos, con vocación industrial, el índice de ocupación podrá incrementarse hasta el cincuenta por ciento (50%).

En las áreas delimitadas en el Plano 1, las áreas duras se computarán para efecto de calcular el índice de ocupación.

ARTÍCULO OCTAVO: Extensión Máxima de los Corredores Viales Suburbanos.- En los Planes de Ordenamiento Territorial, sólo se podrán establecer los corredores viales suburbanos señalados en el Plano 2, cuya extensión se tendrá que contabilizar dentro del porcentaje del umbral de suburbanización.

ARTÍCULO NOVENO: Criterios Generales para Centros Poblados Rurales.- Para la determinación de las zonas de expansión y los desarrollos urbanos al interior de los centros poblados rurales, se deben tener en cuenta los siguientes criterios:

- a. Reconocimiento de la Estructura Ecológica Principal y de las Áreas de Protección.
- b. Garantizar la adecuada prestación de servicios de agua potable y saneamiento básico.
- c. Considerar la aptitud del suelo, con el fin de identificar las zonas de amenazas y riesgos presentes en el área.
- d. Supeditar la definición de densidades máximas, tanto en las zonas de expansión como en las áreas por desarrollar al interior del perímetro, a la viabilidad de prestación de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO DÉCIMO: Manejo de Aguas Residuales Domésticas.- Para el manejo de las aguas residuales domésticas se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a. En el sector delimitado en el Plano 1, se prohíbe la infiltración de aguas residuales. Por tanto, los vertimientos, una vez tratados, se tendrán que entregar en cuerpos de agua superficiales.
- b. Cuando se plantee la instalación de sistemas individuales para el tratamiento de las aguas residuales, se debe reservar un área superior a 50 m² por vivienda para este fin.
- c. Todo sistema de tratamiento deberá conservar un retiro mínimo de 5 metros de árboles, 6 metros de viviendas y 30 metros de corrientes superficiales o de obras para alumbrar aguas subterráneas.
- d. En las zonas susceptibles a inundación, se debe proveer una protección adecuada por medio de diques en tierra u otras obras civiles o bioingenieriles que actúen como barreras alrededor del sistema de tratamiento

RESOLUCIÓN NÚMERO 537 DE 2010
(23 de septiembre)



Por la cual se establecen las determinantes ambientales para ordenamiento del suelo rural en la jurisdicción de Corpocaldas

- e. El campo de infiltración se deben localizar en suelos permeables que permitan la libre circulación y disposición final adecuada del efluente del sistema.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Publicidad.- Esta resolución se publicará en la Gaceta Oficial y en la página web de Corpocaldas. Además, se comunicará a los Alcaldes Municipales del departamento de Caldas.

Los documentos técnicos soporte de la presente reglamentación se podrán consultar en formato análogo en el Centro de Documentación y en formato digital en la Biblioteca Virtual de la Corporación.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Vigencia.- La presente resolución rige a partir de la fecha de publicación, modifica en lo pertinente la Resolución 162 de 2008, por la cual se aprueba un sistema tipo para manejo de las aguas residuales domésticas de usuarios que no pueden ser conectados a la red de alcantarillado público, y deroga las disposiciones que le sean contrarias

Dada en Manizales, el 23 de septiembre de 2010

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


JUAN DAVID ARANGO GARTNER
Director General

Elaboró: Victoria Eugenia Puerta González
Revisó: Luz Edelmira Gutiérrez Ceballos