

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL META

MUNICIPIO DE CUMARAL



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2000 – 2009

DOCUMENTO TECNICO

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO I	Pág.
GENERALIDADES DEL ESQUEMA	5
EL MUNICIPIO ESCENARIO DE DESARROLLO	5
OBJETIVOS DEL PLAN	7
ALCANCES, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA	7
 CAPITULO II	
NORMAS Y PRINCIPIOS	8
LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA	8
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	10
 CAPITULO III	
EL SUELO Y EL AGUA	11
USO, CONSERVACIÓN Y PRESERVACION	11
USOS DEL SUELO	12
ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS	13
USO AGRÍCOLA	14
USOS URBANOS Y RURALES (HABITACIONALES E INDUSTRIALES)	14
LOS RECURSOS DEL PAISAJE Y PROTECCIÓN	15
 CAPITULO IV	
COMPONENTE GENERAL	16
INFORMACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO	16
OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS TERRITORIALES DE CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO; Y PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL	17
ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA ZONA URBANA Y RURAL	31
AMENAZAS Y RIESGOS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL	32
 CAPITULO V	
COMPONENTE URBANO	34

PLAN DE ZONIFICACIÓN	36
POLÍTICAS DE CRECIMIENTO	36
PERÍMETRO DE SERVICIOS	36
PERÍMETRO URBANO	37
REGULACIÓN DEL CRECIMIENTO	37
ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA	38
PRINCIPIOS BÁSICOS DE DISEÑO URBANO	40
SISTEMA VIAL	40
PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	42

CAPITULO VI

CÓDIGO URBANÍSTICO **44**

SECCION I	
DEFINICIONES	44
SECCION II	
DISPOSICIONES GENERALES	57
SECCION III	
TRAMITACIÓN ANTE EL MUNICIPIO	60
SECCION IV	
CONSULTA PREVIA	60
SECCION V	
DEMARCACIÓN	64
SECCION VI	
PRESENTACIÓN DE PLANOS	65
SECCION VII	
RECIBO DE OBRAS	66
SECCION VIII	
ZONIFICACIÓN	67
SECCION IX	
NORMAS GENERALES A LOS REGLAMENTOS DE LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN	79
SECCION X	
NORMAS VARIAS	80
SECCION XI	
NORMAS VIALES Y DE TRANSPORTE	81
SECCION XII	
ESPACIO PÚBLICO	82
SECCION XIII	
SANCCIONES A LAS INFRACCIONES DE ÉSTE CÓDIGO O REGLAMENTO	85
SECCION XIV	
INSPECCIÓN DE VIGILANCIA Y CONTROL	90
SECCION XV	
DISPOSICIONES GENERALES	90

CAPITULO VII

COMPONENTE RURAL	91
DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVO	91
DELIMITACIÓN VEREDAL DEL MUNICIPIO	91
GEOMORFOLOGÍA	94
ZONIFICACIÓN ECOLÓGICA	98
USO POTENCIAL DEL SUELO	105
CONFLICTOS DE USO	107
PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	108
REFORMA AGRARIA	108
CONCLUSIONES	112
RECOMENDACIONES	113
CAPITULO VIII	
PLUSVALÍA	114
DE LOS HECHOS GENERADORES Y DE LA ESTIMACIÓN DE LA PLUSVALÍA	114
DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDOS DE LA PLUSVALÍA	116
CAPITULO IX	
PLAN DE EJECUCIÓN	118
FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	118
PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS I.C.N.	118
RECURSOS DE CRÉDITO	119
RECURSOS DE LA PLUSVALÍA	119
PROYECTOS DE INVERSIÓN	119

CAPITULO I

GENERALIDADES DEL ESQUEMA

1.1.- EL MUNICIPIO, ESCENARIO DE DESARROLLO.

El Municipio es la entidad territorial de la división política y administrativa del Estado, con autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites que señala la Constitución y la Ley. Su finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

Estas funciones emanan de la Constitución Política de 1991, que definió a Colombia como una República unitaria, descentralizada y con autonomía en sus entidades territoriales. La Carta Magna modificó con profundidad el régimen constitucional de 1986, basado en un estado unitario y fuertemente centralista, que a la postre significó la pérdida de autonomía de las entidades territoriales y particularmente del Municipio

Con la descentralización se han transferido a las entidades territoriales un conjunto de competencias hasta ahora radicadas en el nivel nacional, para de esta forma fortalecer los modelos de gobierno local y regional, de cara a un mejor aprovechamiento de la gran diversidad del país. De esta forma se propiciará un mayor grado de satisfacción de las necesidades locales y una mayor libertad en la toma de decisiones. Lo anterior redundará en una mejor capacidad de gestión local y en la consolidación de mecanismos para un adecuado aprovechamiento de las ventajas comparativas.

Los aspectos anteriores son los pilares fundamentales del proceso de Ordenamiento Territorial en tanto su finalidad es robustecer la unidad de la República de Colombia, a través del reconocimiento de la autonomía de sus entidades territoriales por medio de la descentralización administrativa, la democracia participativa y el pluralismo social. El Ordenamiento Territorial también se fundamenta en el principio de equilibrio, el cual propende por una equidad real y efectiva en las oportunidades de desarrollo de las entidades territoriales.

Para asumir estos retos y para solucionar los problemas históricos de gobernabilidad, competitividad, planificación del uso y ocupación del territorio, desequilibrio y sobre todo de ausencia de un marco orientador del desarrollo municipal a largo plazo, surge el ordenamiento territorial como un instrumento guía para la toma de determinaciones, como un escenario de concertación de diferentes expectativas, e intereses y como un vehículo

para solucionar los conflictos más agudos del desarrollo. En este contexto el Ordenamiento Territorial se constituye en el medio más integral de planificación del desarrollo local que fija una imagen objetiva para el largo plazo.

1.1.1. PRINCIPIOS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL.

Como principios rectores del qué hacer en el desarrollo, se han determinado los siguientes:

-INTEGRAL.- Caracteriza las dinámicas y estructuras territoriales bajo una aproximación holística al considerar las dimensiones biofísicas, económicas, socioculturales, político-administrativo y espaciales, de forma interactuante en el territorio.

-ARTICULADOR: El proceso de Ordenamiento Territorial, establece armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales en todos los niveles territoriales.

-PARTICIPATIVO: Aporta la legitimidad y viabilidad al proceso. Depende de la participación de los actores sociales y busca, garantizar el control ciudadano sobre las decisiones del Gobierno Municipal.

-PROSPECTIVO: Permite identificar las tendencias de uso y ocupación del territorio y el impacto que sobre él tienen las Políticas sectoriales y macroeconómicas. El futuro de los procesos de uso y ocupación y las medidas previstas para la materialización del futuro deseado que se apoyan en el diseño de escenarios, sobre el cual se gestionará el desarrollo territorial local.

-DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS: Bajo los principios de complementariedad, subsidiariedad y concurrencia (Ley 152/94), el Ordenamiento Territorial incorpora los aspectos relacionados con las funciones territoriales y competencias de las entidades territoriales o administrativas.

-EQUILIBRIO TERRITORIAL: La ejecución de las políticas del Ordenamiento Territorial, busca reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de la población a través de la adecuada distribución de actividades y servicios básicos, la mejor organización funcional del territorio y las posibilidades de uso.

-SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: Garantiza que el uso actual de los recursos naturales, no impida a las próximas generaciones su utilización y desarrollo sostenible.

1.1.2. EL SENTIDO DE LA PLANEACIÓN:

La Planeación Territorial es el instrumento que hace posible el desarrollo adecuado y racional del Municipio, esta se debe realizar por etapas (corto, mediano y largo plazo). El soporte legal de la Planeación está inspirado en las leyes 152 de 1994, 358 y 388 de 1997, en tal sentido decimos que la planeación consiste en establecer mecanismos, medios y recursos que permitan alcanzar el objetivo deseado, es decir el desarrollo sostenible.

La Planeación hace referencia a la necesidad de lograr los objetivos y las metas entrelazando los diferentes programas y coordinando con las diferentes instancias y entidades territoriales, para ello entonces tendremos claros objetivos y los medios de cómo lograr esos objetivos.

Para que el Plan de Ordenamiento Territorial sea objetivo y realizable, se deberán articular los Planes de Desarrollo Municipal en tal sentido que se visionen los mismos objetivos propuestos.

1.2 OBJETIVOS DEL PLAN:

- Formular una política municipal de uso y ocupación del territorio de conformidad con los objetivos estratégicos y las metas del plan de desarrollo y los planes sectoriales.

- Proponer e implementar las medidas necesarias para la solución de los conflictos relativos al uso del territorio del municipio urbano y rural.

- Establecer un marco normativo para el control y la regulación de las acciones y usos previstos en el plan así como la determinación de mecanismos de gestión que le permitan a la administración ajustar periódicamente las metas y actuaciones programadas.

- Prever el futuro desarrollo del Municipio mediante el diseño de escenarios alternativos de desarrollo, que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre el sistema de asentamientos, los usos y las actividades actuales y previstas.

- Determinar la asignación de usos de la tierra bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad.

- Elaborar una propuesta concertada para la regularización de los usos y la localización funcional de las actividades e infraestructura, de forma que se garantice el aprovechamiento de las potencialidades y se mitiguen los conflictos de impacto ambiental.

- Contribuir a la distribución equilibrada y equitativa de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros en espacio público, infraestructura física, red vial, equipamientos y cobertura de servicios públicos y sociales básicos.

1.3 ALCANCES, AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA.

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal ha sido una diferencia práctica para identificar con énfasis su contenido en cuanto al área urbana y áreas de expansión suburbana y rural, las cuales deben ser compartidas entre sí y estarán articuladas con los planes de otros niveles territoriales o entidades administrativas.

El plan contempla los siguientes tipos de acciones:

- De Corto Plazo: Son las actuaciones que propenden por la solución de problemas más agudos y que requieren de una atención inmediata.

- De Mediano Plazo: Son las que prevén la obtención de beneficios provenientes del aprovechamiento de las oportunidades.
- De Largo Plazo: Son aquellas mediante las cuales se diseña una imagen objetiva de desarrollo basada en la prospección de escenarios alternativos.

Para que el Plan garantice la obtención de sus proyecciones a largo plazo, su vigencia será de más de 9 años, aunque se acepta que tenga modificaciones no estructurales cada 3 años, básicamente para ajustar las metas de los planes de desarrollo y de los planes programáticos.

CAPITULO II

NORMAS Y PRINCIPIOS.

2.1. LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA.

A partir de la Constitución de 1991, el Ordenamiento Territorial avanza en forma paralela al proceso de descentralización.

El Esquema reconoce la diversidad étnica, cultural, social, y ambiental del Municipio de Cumaral y está orientado al fortalecimiento de la gobernabilidad, en tanto exista mayor cercanía entre el gobierno y la ciudadanía.

Por su parte la autonomía se enmarca en los principios constitucionales relativos al derecho que tienen las entidades territoriales de ser gobernadas por autoridades propias, ejercer las competencias que les correspondan, administrar los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y participar en las rentas nacionales.

La Constitución Política de Colombia, señala en el título XII, Capítulo 2 Artículo 339: que se refiere al Plan de Desarrollo, “las entidades Territoriales elaborarán y adoptarán de manera concertada entre ellas y el gobierno nacional planes de desarrollo con el objeto de asegurar el uso eficiente de sus recursos y el desempeño adecuado de las funciones que les hayan sido asignadas por la Constitución y la Ley”.

2.1.1. MARCO LEGAL

El Municipio de Cumaral adelantará el ejercicio de la función Pública del Territorio, bajo la competencia y principios consagrados en la Constitución Política, las leyes 152 de 1994, 358 y 388 de 1997, Decreto 2811 de 1974 y demás normas que las desarrollen o complementen.

2.1.1.1. Ley 152 de 1994.

De conformidad con esta Ley que reglamenta el artículo 342 de la Constitución Política de Colombia contempla los siguientes principios generales.:

“Capítulo 1: De los principios generales que se desarrollan en el Artículo 3, la ley establece.”

- a) La integridad espacial y política de la Planificación del Desarrollo
- b) Las condiciones básicas del desarrollo.
- c) El proceso de Planeación y la formulación del Plan.
- d) Los recursos para la ejecución del Plan de Desarrollo.

2.1.1.2. Ley 358 de 1997.

Esta Ley tiene como objetivo dotar al Municipio de instrumentos legales para adelantar otras acciones que le ayuden a promover su desarrollo con otros instrumentos como el crédito, complementario de la Ley 152.

2.1.1.3. Ley 388 de 1997.

“Artículo 2. de los principios.”

El Ordenamiento Territorial del Municipio de Cumaral se fundamentará en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

“Artículo 3 de los fines.”

La función pública del Urbanismo en el Municipio, se orientará a:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de Transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas de interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades, los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

“Artículo 6 Objeto”

El Ordenamiento del Territorio municipal tendrá por objeto complementar la Planeación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las inversiones 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 proyectos que concretan estos propósitos.

2.1.1.4 Decreto. 2811 de 1974 Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente.

El Municipio adelantará sus acciones de la función Pública amparado en el derecho constitucional que tienen todas las personas al disfrute de un ambiente sano, el cual está consagrado expresamente en Artículo 79 de la Carta bajo el Título de los derechos Colectivos y del Ambiente.

Fundado además en el principio de que el ambiente es patrimonio común de la humanidad y necesario para la supervivencia y el Desarrollo económico y social de los pueblos propendiendo por los siguientes objetivos:

Lograr la preservación y restauración del ambiente y la conservación, mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables, según criterios de equidad que aseguren el desarrollo armónico del hombre y de dichos recursos, la disponibilidad permanente de éstos y la máxima

Participación social para beneficio de la salud y del bienestar de los presentes y futuros habitantes del territorio.

Prevenir y controlar los efectos nocivos que la inadecuada explotación de los recursos naturales no renovables puede tener sobre los demás recursos.

Regular la conducta humana individual o colectiva y la Actividad de la Administración Pública, respecto del ambiente, los recursos naturales renovables y las relaciones que surjan del aprovechamiento y su conservación.

2.2. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2.2.1. CONCEPTO.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cumaral como instrumento normativo para desarrollar el proceso de Ordenamiento de su territorio, está constituido por el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, planos, metas, programas y normas destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

2.2.2. DETERMINANTES.

La autonomía para el ordenamiento del Territorio Municipal de Cumaral, se ejerce dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes con sujeción al carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

Por lo anterior, se consideran incorporadas al E.O.T como determinantes de obligatorio cumplimiento, (Art. 10 Ley 387 /97), las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales por entidades del sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el Ordenamiento especial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código Nacional de Recursos Naturales y las que las desarrollen, modifiquen o complementen.

- b) Las disposiciones que reglamentan el uso y el funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales
- c) Las políticas directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
- d) Las disposiciones emitidas por la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquía, CORPORINOQUIA, en cuanto a:
- La reserva, alinderamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado. Los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional.
 - Las normas y directrices para el manejo y conservación de las cuencas hidrográficas.

CAPITULO III

EL SUELO Y EL AGUA

3.1. USOS, CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN

3.1.1. SUELO URBANO : Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. le corresponden al uso urbano, y además porque cuenta con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro de servicios. **Plano No. 13**

3.1.2. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos exigidos. **Plano No. 13 .**

3.1.3. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

3.1.4. AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo, histórico, cultural y ambiental.

3.1.5. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.- Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables, y las partes montañosa con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales. Plano No. 8

El suelo y el conjunto de los recursos se administrarán y aprovecharán bajo los principios contenidos en la Declaración de Río de 1992 y del Art. 3 de la Ley 99 de 1993, que define el Desarrollo sostenible como aquel que “conduzca al crecimiento económico, a la evaluación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades”, y la ley 491 de 1999, por la cual se establece el seguro ecológico.

Las áreas de reserva para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje. Se sustentarán como soporte ambiental para el Municipio así:

a) De carácter Nacional

Son áreas de reserva de carácter nacional, las establecidas por la Constitución Política, en el Decreto 2811/74 Código Nacional de Recursos Naturales, en la Ley 99/93 del Medio Ambiente y en las normas y decretos reglamentarios que los complementan o adicionen. Dichas reservas comprenden: Las áreas forestales productoras, de protección con especial énfasis las zonas de protección de recursos hídricos que incluyen el bosque alto andino, nacimientos de agua, rondas de río, humedales, esteros, morichales y las áreas de recarga acuífera.

De carácter regional y departamental.

Son áreas de carácter regional y departamental las que durante la vigencia del Plan, señalen la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquía CORPORINOQUIA y el departamento del meta, a través de las Resoluciones u Ordenanzas.

c) De carácter Municipal.

Son aquellas definidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial con la aprobación y expedición del presente Acuerdo, se contemplan como Zona Turística Urbana y Rural: Nacimiento caño Caibe en el sitio turístico tradicional (Cuatro tubos), Cerro denominado Monserrate, Margen derecha del río Guacavia desde la Inspección de Guacavia aguas abajo hasta el cruce de la Marginal de la Selva con El Puente de Guacavia, Via antigua V/cio-Cumaral, El Zoológico, Rondas de Caños, Humedales, Nacaderos, Morichales y Esteros.

3.2. USOS DEL SUELO : Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas delimitadas y descrita en El Esquema, se clasificarán como : principal, complementario, condicionado o restringido, y prohibido.

3.2.1. USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

3.2.2. USO COMPLEMENTARIO: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

3.2.3. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

3.2.4. USO PROHIBIDO: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

Estarán sujetos a adecuación y restauración los suelos que se encuentren en deterioro por causas o un uso inadecuado.

- Inexplotación, si en especiales condiciones de manejo, se pueden poner en utilización económica.
- Aplicación inadecuada que interfiera la estabilidad del ambiente.
- Sujeción a limitaciones físico-químicas o biológicas que afecten la productividad del suelo.
- Explotación inadecuada.

Los terrenos con pendiente superior a los 45° deberán mantenerse bajo cobertura vegetal. También según las características regionales ; para dichos terrenos se fijarán prácticas de cultivo o de conservación.

3.3. ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

3.3.1. PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

3.3.2. REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

3.3.3. REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

3.3.4. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y

prácticas que generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos.

3.3.5. PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.

3.3.6. PASTOREO SEMI-INTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.

3.3.7. MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

3.3.8. COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala. **Sec. VIII C. U.**

3.3.9. COMERCIO CON PERMISO ESPECIAL: actividades propias de proyectos de gran magnitud , de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales).

3.3.10. SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

3.3.11. RECREACIÓN Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

3.3.12. TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

3.4. USO AGRÍCOLA

- Los suelos del territorio Municipal deberán usarse de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos.
- Se determinará el uso potencial de los suelos según los factores físicos, ecológicos y socioeconómicos de la región.
- El aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse garantizando su integridad física y su capacidad productora.
- En la utilización de los suelos se aplicarán formas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.
- Es deber de todos los habitantes del Municipio colaborar con las autoridades en la conservación y en el manejo adecuado de los suelos.

3.5. USOS URBANOS Y RURALES (HABITACIONALES E INDUSTRIALES)

Se planeará el desarrollo urbano determinando, entre otros, sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación así como zonas oxigenantes, amortiguadoras contemplando la necesaria arborización ornamental.

La planeación urbana comprenderá principalmente:

- La reglamentación de la construcción y el desarrollo de programas habitacionales según las necesidades de protección y restauración de la calidad ambiental y de la vida, dando prelación a las zonas con mayores problemas.
- La localización adecuada de servicios públicos cuyo funcionamiento pueda afectar el ambiente.
- La fijación de zonas de descanso y de recreo y la organización de sus servicios para mantener ambiente sano y agradable para la comunidad.
- La regulación de las dimensiones adecuadas de los lotes de terreno, de las unidades de habitación y de la calidad urbana.

3.5.1. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

3.5.2. RESIDENCIAL CAMPESTRE O ZONA RURAL DE AMORTIGUAMIENTO:

Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Individual: construcción para habitación familiar en lote individual.
2. Agrupación: construcción para habitación en lote individual o en agrupación.

3.5.3. INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO: Son las que por sus características no resultan nocivas o peligrosas a las zonas vecinas y no perjudican, deterioran o degradan su entorno.

En el área urbana las industrias que por su naturaleza puedan causar deterioro ambiental estarán situadas en zona determinada que no causen daños o molestias a los habitantes de sectores vecinos ni a sus actividades, para lo cual se tendrán en cuenta la ubicación geográfica, la dirección de los vientos y las características del medio y las emisiones no controlables.

En el sector rural, la instalación de industrias que, por su naturaleza, puedan provocar deterioro ambiental, se hará teniendo en cuenta los factores geográficos, la investigación previa del área para evitar que las emisiones o vertimientos no controlables causen

molestias o daños a los núcleos humanos, al suelos, a las fuentes de agua, a la fauna, al aire o a la flora del área.

3.6. LOS RECURSOS DEL PAISAJE Y DE PROTECCIÓN

- La comunidad tiene derecho a disfrutar de paisajes urbanos y rurales que contribuyan a su bienestar físico y espiritual. Se determinarán los que merezcan protección.
- Determinar las zonas o lugares en los cuales se prohibirá la construcción de obras.
- Prohibir la tala de árboles, la alteración o desfiguración de lugares, de paisaje que merezca protección.
- Fijar límites de altura o determinar estilos para preservar uniformidad estética o histórica.
- En la realización de las obras y proyectos urbanísticos, las personas o entidades urbanizadoras públicas o privadas procurarán mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

CAPITULO IV

COMPONENTE GENERAL

4.1 INFORMACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Continente	Suramérica	
País	Colombia	
Departamento	Meta	
Municipio	Cumaral	
Localización Geográfica	4° 16' 08"	Latitud Norte
	73° 28' 59"	Longitud Oeste
Temperatura promedio	21° centígrados.	
Extensión Superficial	61.862 hectáreas.	
Altura sobre el nivel del mar	452 mts.	
Piso térmico	Cálido	
Topografía	Plana	
Paisaje	Piedemonte Llanero	
Precipitaciones pluviales	2.500 a 3.500 m.m./año	
Periodo de lluvia	Abril, mayo, junio, octubre	
Periodo de verano	Diciembre, Enero y Febrero	
Humedad relativa	84%	
Brillo solar	1.450 horas	
Vientos dominantes	Dirección del Sureste al Noreste	

Ríos	Guacavia, Guatiquia, caney y humea
Caños	Caibe, Pecuca, Mayuga
Población	17.328 habitantes
Gentilicio	Cumaraleño
Fundación	1.901
Elevado a municipio	1.955
Inspecciones	8
Veredas	11

4.2 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS TERRITORIALES DE CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO, PARA LA OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO MUNICIPAL.

4.2.1 LA VISIÓN DEL MUNICIPIO

El municipio de Cumaral se encuentra al noroccidente del departamento de Meta y hace parte de esta región en el Departamento del Meta. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el plano jurisdicción y límites municipales.

El Esquema de Ordenamiento Territorial se fundamentará en un desarrollo residencial, con vocación turística que genere un bajo impacto ambiental.

En lo urbano, se tomará como determinante para su desarrollo la estructura vial de la zona central, ya que representa un valor cultural e histórico de nuestro municipio.

Lo rural se proyectará en la sostenibilidad agroindustrial y ganadera en su altillanura, en el piedemonte de economía campesina y de proyectos turísticos ecológicos que generen bajo impacto ambiental

En la zona rural y urbana se promoverá por la conservación, recuperación y sostenibilidad de los recursos hídricos y naturales.

4.2.2 OBJETIVOS TERRITORIALES.

- Establecer una estructura urbana definida que asuma la identidad del área llanera y que preste servicios complementarios a las zonas rurales.
- Optimizar los criterios técnicos en la localización de actividades que generen desarrollo.
- Orientar el desarrollo territorial y regularizar su transformación.

- Optimizar los recursos de las vías actuales integrando las zonas centrales con las veredas y la zona rural.
- Fortalecimiento en la prestación de servicios básicos.
- Alcanzar un equilibrio entre las diferentes actividades y zonas del municipio, para que su localización sea equitativa y no se creen focos polarizantes en detrimento de las zonas y del espacio urbano.
- Crear una acción conjunta entre la alcaldía y el Concejo para dictar normas sobre la reorganización de la administración municipal, creación, fusión, y/o asignación de nuevas tareas a las entidades locales, creación de mecanismos de supervisión para la ejecución de acciones sectoriales.
- Creación de unidades operativas que permitan que los cambios introducidos se cumplan eficazmente, y la asignación de nuevas funciones a la oficina de planeación municipal.
- Acciones para el aprovechamiento de las ventajas comparativas.

4.2.3 TABLAS DE OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS : Ver Tablas de la 4.2.3.1 a la 4.2.3.13

4.3 AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA ZONA URBANA Y RURAL DE CUMARAL

4.3.1 AREAS DE CONSERVACIÓN

El arreglo Bosque Natural secundario y de galería ocupa el 0,03% y el bosque plantado representa el 5.67%.

Los Bosques, sea cual sea su condición siguen siendo el componente ambiental que más espacio debería tener reservado, lo cual es esencial para conservar niveles de disponibilidad de agua con el fin de suplir las demandas del recurso.

Como cobertura vegetal, el bosque cumple papel importante en la conservación del medio ambiente, en la regulación de las cuencas hidrográficas, en la protección de la fauna y la conservación del suelo.

Cumaral en su parte Noroccidental en límites con el municipio de San Juanito, hace parte del Parque Nacional Chingaza con una extensión aproximada de 70 hectáreas determinada por el municipio como área de conservación.

4.3.2 AREAS DE PROTECCIÓN, Plano No. 10 : En el área del municipio se encuentran lagunas, morichales, esteros, humedales, nacederos y las áreas de protección de los caños y ríos existentes, su ubicación se ha efectuado en forma no técnica ya que la información se obtuvo en el ejercicio de campo y aseveraciones por parte de la comunidad.

La administración deberá efectuar un estudio técnico de valoración en cuanto a su ubicación exacta geográfica con geocordenadas y establecer las correspondientes zonas de cada una de las áreas señaladas según mapas de áreas de protección.

4.3.3 AREAS DE RESERVA, Plano No. 10 : Como áreas de reserva se identifican las siguientes:

4.3.3.1 Corredor Turístico Marginal De La Selva.

Es el área que corresponde a la franja del margen derecho y izquierdo de la zona comprendida a lo largo de la vía Nacional de la marginal de la selva que de Villavicencio conduce a Arauca en el recorrido que atraviesa el municipio de Cumaral.

4.3.3.2 Areas Turísticas:

Puente Guacavía; Ubicado por la vía marginal de la selva, que de Cumaral conduce al municipio de Paratebuena a 12 Kilómetros de la cabecera municipal.

Sitio Turístico Cuatro Tubos: Ubicado en la parte noroccidental del municipio en el nacimiento del caño El Caibe, vía vereda San Antonio a tres kilómetros de la cabecera municipal.

Río Guacavía: Ubicado en la parte norte del municipio y cubre un área de 15 kilómetros aproximadamente desde el poblado denominado Guacavía hasta el puente Guacavía sobre la vía marginal de la selva.

Caño Pecuca: Ubicado en la parte sur oriente del municipio en la Inspección de Veracruz en una extensión aproximada de 10 kilómetros.

4.4 AMENAZAS Y RIESGOS EN EL AREA URBANA Y RURAL

Dentro del proceso de planificación del uso de la tierra, se clasificará en áreas donde deba existir una protección satisfactoria de la vida humana.

Actualmente se permite el desarrollo de viviendas en lechos de ríos y caños, en áreas pendientes, en zonas donde abundan olores pestíferos, en terrenos expuestos a la inundación y a la erosión en parcelas desarrolladas a lo largo de arterias principales de tránsito rápido.

Es necesario examinar dentro el proceso de planificación de los usos de la tierra, las condiciones geográficas del medio y las normas establecidas en cuanto a las diferentes actividades localizadas en la comunidad, con el fin de permitir nuevos desarrollos solamente en aquellas áreas que no presentan riesgos para la vida o para la salud y de tal manera que el desarrollo permitido no constituya un inconveniente para los usos ya establecidos en el área.

Para efectos del presente Esquema de Ordenamiento, se ratifica el Acuerdo Municipal No. 053 de Junio 10 de 1996, donde se declaran las zonas de riesgo en el municipio; para efectos de la cabecera Municipal los Barrios Villa Nidia, La Primavera y la Zona de Reserva de Turismo.

El municipio adelantará en un Plan de Contingencia, las acciones encaminadas a organizar las estrategias para el manejo de cualquier calamidad ajustándose al sistema nacional para Atención y Prevención de Desastres (Ley 46 /88 y Decreto 919/89)

4.4.1 EVALUACIÓN DE LAS AMENAZAS

4.4.1.1 Amenazas por Deslizamiento

La diversidad de factores involucrados en el proceso hace de esta evaluación y zonificación una tarea compleja, representados en factores de susceptibilidad (pendiente del terreno, composición litológica y humedad natural del suelo) y en los factores de disparo (intensidad de la precipitación y la intensidad sísmica).

En el área urbana se contempla la zona noroccidental del barrio Monserrate debido a la explotación de la cantera en la fábrica de ladrillos (Implacon).

En el área rural, Veredas San Joaquín Alto, San Joaquín Bajo y Juan Pablo II por la cercanía al río Guacavía se contempla como una zona de amenaza natural por las características topográficas geomorfológicas y uso actual del suelo.

4.4.1.2 Amenaza por Inundación

Se presentan especialmente en tierras bajas donde la topografía y la forma del terreno, plana o plano cóncavo, favorecen la acumulación del agua lluvia o desbordada de los ríos o corrientes superficiales.

En la cabecera Municipal, margen izquierda río Caney aguas abajo y la inspección de Guacavía la margen derecha del río Guacavía puede presentar inundaciones debido a las características topográficas que al existir flujos hídricos con altas magnitudes y frecuencias permitiría el desbordamiento del río afectando las áreas construidas actualmente.

4.4.1.3 Amenaza por Incendios Forestales

Por las características de explotación de la región, un gran porcentaje de las áreas destinadas al pastoreo, en los meses de verano, presentan incendios por el resecaimiento de la capa vegetal.

4.4.2 EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS

4.4.2.1 Riesgos por Contaminación

Los diversos tipos de industria transformadora generan impactos ambientales y urbanísticos que deben ser reglamentados para prevenir, controlar, mitigar, recuperar y fortalecer las zonas en donde se desarrollan dichas actividades.

En el área urbana la Fábrica de Ladrillos y el molino Santo Domingo se convierten en los mayores agentes contaminadores del aire en condiciones tales de duración que afectan la vida o la salud humana.

Las Plantas procesadoras de palma africana en el área rural presentan contaminantes al aire mediante puntos de emisión de humos, gases y vapores generando un impacto al medio ambiente aun no estudiado ni determinado.

Se deben determinar estudios encaminados a establecer los grados de impacto ambiental, que tanto las arroceras como las plantas procesadoras de palma africana generan en las Inspecciones de San Nicolás, Presentado, Veracruz, el Caibe y la vereda Laguna Brava.

4.4.2.2 Riesgos por Accidentalidad

Se presentan como elementos aislados e indicadores de los primeros conflictos del sistema vial actual, localizados principalmente sobre la calle 12 sitio de paso obligado de la marginal de la selva, el cruce de la Estaca, Plano No. 8

CAPITULO V

COMPONENTE URBANO

Constituyen suelo Urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y de redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones y que se definan como áreas de mejoramiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por el perímetro urbano y deberán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios. (Art.31 Ley 388/97)

La clasificación del suelo urbano municipal consiste en determinar con anterioridad un tratamiento específico para cada porción del territorio con el fin de propender por un desarrollo del mismo, acorde con las características que lo determinan. La competencia para efectuar dicha clasificación ha estado tradicionalmente en el Concejo Municipal. Cuando el concejo no había definido este criterio, una disposición contenida en la Ley 4 de 1913 disponía que el perímetro urbano se extendía ochenta metros más allá de las últimas edificaciones del casco urbano. En ejercicio de la facultad de clasificar el suelo, el municipio ha expedido acuerdos de uso del suelo, que en la práctica constituyen el único instrumento de planificación territorial con que cuenta el municipio. Dentro del nuevo régimen de la Ley 388, la clasificación del suelo urbano es apenas un componente del Esquema de Ordenamiento Territorial, pero es un componente indispensable para ejecutar las acciones y seguir las directrices establecidas.

El plan de Ordenamiento Territorial define las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, es decir, en donde se posibilita la urbanización y construcción. El suelo clasificado como urbano debe contar con infraestructura vial y de redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. El área clasificada como suelo urbano tendrá un perímetro que no puede ser mayor que el perímetro de servicios públicos.

Cuando se encuentran zonas con procesos de urbanización incompletas pero comprendidas en áreas de edificación consolidadas llamadas (Barrios Subnormales), pueden clasificarse como suelo urbano pero se definirán como zonas de mejoramiento integral.

Como suelo urbano pueden clasificarse las áreas pobladas de los corregimientos, pues el criterio utilizado para la clasificación es el físico y no el jurídico que distingue la cabecera municipal del resto del territorio municipal que se había considerado como rural . Sin embargo queda la duda sobre si en estos casos debe constituirse una comuna o el territorio poblado del corregimiento debe constituirse como comuna fuera de la cabecera municipal.

Se planeará el desarrollo urbano determinado, entre otros, por sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación así como zonas oxigenantes y amortiguadoras contemplando la necesaria arborización ornamental.

La planeación urbana comprenderá principalmente:

- La reglamentación de la construcción y el desarrollo de programas habitacionales según las necesidades de protección y restauración de la calidad ambiental y de la vida, dando prelación a las zonas con mayores problemas.
- La localización adecuada de servicios públicos cuyo funcionamiento pueda afectar el ambiente.
- La fijación de zonas de descanso, de recreo y la organización de sus servicios para mantener ambientes sanos y agradables para la comunidad
- La regulación de las dimensiones adecuadas de los lotes de terreno, en las unidades de habitación.
- La erradicación de la vivienda subnormal.
- Ordenamiento de los barrios desarrollados por auto-construcción.
- Ampliación de los servicios de Acueducto y alcantarillado.
- Se tomarán las medidas necesarias para que las industrias existentes en zonas que no sean las adecuadas y que por su naturaleza causen deterioro ambiental, molestias a los habitantes y vecinos del área, se trasladarán a otra zona en que se llenen los mencionados requisitos y que se disponga de lo necesario para eliminar totalmente las contrariedades causadas.

5.1 PLAN DE ZONIFICACION

Elementos para la formulación del plan:

El Esquema formulado partió de la definición de dos (2) objetivos primordiales y complementarios entre sí:

El uno salvaguarda de los espacios biofísicos (humedales, nacederos, caños, zonas de protección orográfica), y el otro el Ordenamiento del Espacio Urbano y de las actividades que en él se generan.

El Esquema se concibió de una manera positiva capaz de detectar, reconocer y encausar una serie de realidades físicas, sociales y económicas existentes sin pretender cambiar radicalmente la actuales estructuras Urbanas.

El Plan racionaliza una estructura espontánea de usos y los encamina hacia un modelo espacial de estructura urbana.

Enmarcado por estos parámetros el plan se diseña con una doble política:

- Primera: La Contención del Crecimiento Urbano.
- Segunda: La Definición de la Estructura Urbana

La primera tiene relación con la definición del perímetro de servicios, la definición y protección del valor ecológico, entre ellas la densificación del Espacio Urbano

La segunda define la forma y los elementos que compone la estructura urbana. (Usos, Normas, e Intensidades).

Para el cumplimiento eficaz del EOTM, el Concejo Municipal de Cumaral, dotará a la Administración de herramientas que le permitan ejercer las acciones pertinentes para alcanzar los objetivos definidos y realizar las políticas diseñadas.

5.2 POLITICAS DE CRECIMIENTO

El crecimiento que viene caracterizando al Municipio de Cumaral en los últimos años, requiere de unas políticas que lo racionalicen. La cabecera Municipal se viene extendiendo en forma irregular, creando una infraestructura física, costosa e ineficiente, con una implantación de usos y estructuras caprichosas; de esta manera es necesario su contención en base de criterios claros y definidos que respondan a las necesidades reales del Municipio que se plantearán en el presente Esquema de Ordenamiento.

Para mitigar la creciente demanda de la población, se plantean los siguientes mecanismos: utilización de áreas disponibles dentro del perímetro sanitario y regularización del crecimiento Urbano y Suburbano mediante la incorporación de áreas definidas, concertadas como zonas de Expansión Urbana e implantación del crecimiento con la densificación regulada, elemento indispensable para lograr la contención del área urbana.

5.3 PERIMETRO DE SERVICIOS.

El Esquema de Ordenamiento Territorial definirá las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos, es decir, en donde se posibilite la Urbanización y Construcción. El suelo clasificado como Urbano debe contar con infraestructura vial y con redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado.

El área clasificada como suelo Urbano, tendrá un perímetro que no puede ser mayor que el perímetro de servicios o sanitario. (art. 31 Ley 388 de 1997).

En la cabecera Municipal el perímetro existente estaba definido por el acuerdo Municipal No. 023 del 23 de Noviembre de 1990; que determinó un área de 837 Hectáreas.

Teniendo en cuenta las consideraciones de la Ley 388 de 1997 en su Artículo 31, y a determinantes técnicas, el perímetro Urbano se reducirá al área actual de prestación de servicios públicos o sanitario que abarca una extensión aproximada de 115 Hectáreas.

Plano No. 16, y Código Urbanístico.

5.4 PERIMETRO URBANO

Partiendo de la intersección de la Calle 8 con la Carrera 21 en dirección Norte, con límite Occidental del barrio Villa Nidia, sigue por esta dirección Norte en 290 mts aproximadamente hasta encontrar el eje de la Calle 5, continúa por este eje en dirección Nor Oriente hasta la Carrera 18 B y luego por esta en dirección Sur borde oriental del Barrio La Primavera hasta la intersección de la Calle 7, y luego por la Proyección de la Calle 7 en dirección Oriente hasta la encontrar la Carrera 17 y por está en dirección Sur hasta encontrar la intersección de la Carrera 18 con la Calle 9 y por la Calle 9 en dirección Oriente hasta encontrar la Transversal 12 y por esta en dirección sur borde Oriental del barrio Monserrate hasta encontrar la Cra 12A, sigue por esta en dirección Sur Oriente borde oriental del Barrio Villa Adriana 2 etapa hasta encontrar la intersección de la Calle 12 con Carrera 12A sigue borde oriental y sur del barrio Villa Adriana hasta llegar a la intersección de La Calle 14 con la Marginal de la Selva vía que conduce a Casanare por esta vía en dirección oriente hasta llegar al Barrio El condado y por este borde occidente, norte y oriente hasta llegar nuevamente a la marginal de la Selva y por esta en dirección oriente hasta llegar al borde oriente del Barrio El Portal del Llano, y luego en dirección Sur hasta llegar al Caño Mayuga y por este en dirección Occidente hasta llegar al borde Occidental del Barrio El Portal del Llano; siguiendo por este borde en dirección Norte hasta la intersección de la Marginal de la Selva, luego, siguiendo por esta dirección Nor Occidente hasta la prolongación de la Calle 14; por esta en dirección Occidente hasta la intersección de la Carrera 18 luego por la carrera 18 dirección Sur borde oriente del Barrio Villa Olímpica hasta encontrar el Caño Mayuga, luego aguas arriba del Caño Mayuga hasta encontrar el puente sobre la Cra 20 y por ésta en dirección Sur hasta la parte Norte del barrio Villa Cumare y por éste borde del barrio Villa Cumare barrio Obrero, Solidaridad, y Rincón de San Jorge en dirección Oriental hasta el Caño Mayuga y luego aguas abajo hasta el borde Oriental de los barrios Rincón de San Jorge, Solidaridad y Santa Bárbara hasta el borde Oriental y Sur del Barrio Obrero sigue en dirección occidente borde Sur del Barrio Villa Cumare hasta la intersección de la Calle 24 con la Carrera 20

sigue en dirección Norte borde Occidental del Barrio Villa Cumare hasta la intersección del caño Mayuga, sigue por la Carrera 20 borde Oriente de la Manga de Coleo hasta la intersección de la Calle 14 y por esta en dirección Occidental hasta el caño Mayuga, y por este aguas arriba hasta el borde Occidental del predio del Antiguo Matadero, y por este borde en dirección Norte hasta llegar a la Diagonal 11, continua por la Diagonal 11 en dirección Occidente y el Borde Sur del predio El Paraíso manzana catastral 0045 hasta salir nuevamente a la Diagonal 11 y sigue por la Calle 11 en dirección Occidente hasta el borde Occidente de la Manzana Catastral 0084 sigue hasta la cra 10 , continua borde Norte en dirección Oriente hasta la Carrera 31 con Calle 10, sigue borde Norte del Barrio El Prado hasta llegar a la Carrera 27 , sigue por esta en dirección norte hasta encontrar la calle 9 de este punto en dirección Occidente hasta la intersección del borde Occidente del Colegio José Antonio Galán con la Calle 9 , luego en dirección norte borde occidental del colegio José Antonio Galán hasta llegar a la vía que conduce a Guacavia, de esta intersección sigue al Oriente borde Norte el Colegio José Antonio Galán y campo de fútbol Adolfo Navarrete, hasta la intersección de la Carrera 21 con Calle 8 y encierra.

5.5 REGULARIZACION DEL CRECIMIENTO

Se plantea la Regularización del crecimiento urbano mediante incorporación de áreas definidas y su densificación.

Se proyecta un crecimiento Urbano en la Zona Sur de la cabecera Municipal, incorporando áreas con facilidad en la prestación de los servicios públicos, regulando el crecimiento con normas que definan áreas de Desarrollo Progresivo acordes al Plan Maestro de acueducto y Alcantarillado

En las zonas Oriental, Norte y Occidental se propone regularizar el crecimiento con densidades bajas por las características ambientales de la zona.

5.6 ZONIFICACION AREA URBANA

5.6.1.- ZONA SUR.

Es el área comprendida al Sur de los Barrios el Triunfo, Complejo de Ferias, Villa Cumare y Obrero. Es la zona con mayor posibilidad de crecimiento ya que por su topografía y condiciones en la ampliación de los servicios públicos se convierte esta área como el potencial futuro de Desarrollo urbano de Cumaral.

Se define como un área de densidad media, con el fin de no saturar la estructura urbana, creando espacios y ofertas diferentes en el uso del suelo, que regularicen el crecimiento de la zona Urbana.

La presente zona se plantea como área de expansión, que paulatinamente se irá incorporando al área Urbana, de acuerdo con la capacidad del Municipio para solucionar la disponibilidad de servicios públicos

5.6.2 ZONA SUR ORIENTAL.

Se plantea como un área de Desarrollo de Vivienda en densidad alta, pero que conserve la malla Urbana Tradicional del Municipio y las afectaciones viales planteadas para consolidar la estructura de la zona. En esta área se proyecta consolidar una zona Industrial de bajo Impacto ambiental, aprovechando la Infraestructura definida como el Matadero, Complejo Lechero y Subestación Eléctrica y esperando además integrar las pequeñas industrias que se vienen extendiendo en forma indiscriminada en el área Urbana.

Para que esta propuesta sea factible es indispensable realizar los estudios técnicos necesarios para la construcción del colector principal del Alcantarillado que es base fundamental para el desarrollo de esta zona.

5.6.3 ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

La estructura Urbana adoptada contempla un desplazamiento de actividad Múltiple a lo largo de la carrera 20 estructurándola sobre este eje vial y rematando en una zona de Servicios; esta estructura genera un nuevo polo de desarrollo que será el dinamizador del crecimiento de la vivienda en esta área. También son áreas dinamizadoras el Complejo de ferias y La Zona Turística.

5.6.4.- ZONA OCCIDENTAL.

Es el área comprendida dentro del límite de la variante propuesta que conduce a la zona del Río Guacavía y el área urbana. Esta zona se caracteriza como un área que, ambientalmente presenta unas características bien definidas enmarcadas en los nacimientos de los caños y humedales y alto índice de recurso hídrico.

5.6.5 ZONA SUR OCCIDENTAL

Se caracteriza por no tener ningún impacto urbano donde se preservan Caños y Humedales, planteándose como un área de conservación que necesita de estudios técnicos para que en un futuro se incorpore a la cabecera Municipal como patrimonio ambiental y ecológico.

5.6.6 ZONA NOR OCCIDENTAL

Es la zona que se presenta con gran cantidad de afluentes del Caño Mayuga y recursos hídricos, que han sido intervenidos con un mediano impacto ambiental, donde la presión urbana puede deteriorar y eliminar los valores ecológicos de la Tierra. Se plantea con un uso de baja densidad con normas que promuevan la protección ambiental.

5.6.7 ZONA NORTE

Se presenta con unas limitantes geográficas y físicas que hacen sea identificada como una zona de Tratamiento Especial con el fin de proteger los actuales asentamientos urbanos y la incompatibilidad de nuevos proyectos de vivienda en razón del alto riesgo que a ello

implica. Se promoverán usos turísticos, de recreación, zonas de reforestación y recuperación de espacios.

PROYECTOS URBANÍSTICOS

5.6.8. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (V.I.S.)

La proliferación de barrios marginados y tugurios es cada vez mas grave, empeorando las condiciones habitacionales de las familias del municipio con el creciente aumento del déficit de vivienda.

El problema de la vivienda esta condicionado no a aspectos físicos urbanos, sino a los aspectos económicos de las familias, bajos ingresos y en consecuencia a la poca capacidad de financiamiento, generando problemas de hacinamiento y arrendamiento, aspectos que deben ser materia especial de análisis en la formulación de las políticas del Esquema de Desarrollo Territorial.

El municipio carece de recursos propios suficientes para emprender estos tipos de proyectos y no posee la autonomía para proveerse de ellos y forzosamente tienen que ver limitadas sus actividades a la política que determina el alto gobierno y los particulares.

Construir viviendas para familias de bajos ingresos en los actuales momentos de inseguridad, intranquilidad y zozobra que vive el país, constituye un tipo de inversión social que generaría efectos positivos sobre la economía en general (fomento de la industria de la construcción, empleo de mano de obra no calificada, mayores niveles de ingreso, etc.)

Para dar cumplimiento al artículo 92 de la ley 388 de 1997, el municipio para determinar los porcentajes del suelo que deben destinarse a programas de vivienda de interés social, tendrá en cuenta el estudio de demanda de vivienda de interés social que debe realizarse para estratos sociales 1 y 2, en él se incluirá la reubicación de viviendas que se encuentren:

En zonas de amenaza y riesgo.

En lechos o márgenes de protección de ríos y caños.

En zonas actualmente construidas sobre lechos de caños.

Además de los proyectos que actualmente se gestionan y se encuentran en zonas de alto valor ambiental y ecológico, y los que determine el estudio a realizarse.

Los proyectos de vivienda de interés social estarán ubicados en la zona de expansión residencial densidad alta (ERDA), previo estudio de factibilidad para su desarrollo.

5.7 PRINCIPIOS BÁSICOS DE DISEÑO URBANO

Los objetivos generales expuestos anteriormente deben reflejarse en unos principios básicos relacionados con la concepción físico espacial del Esquema.

En consecuencia las soluciones urbanísticas deben ser la resultante de espacios, volúmenes y modos de circulación dentro del contexto de todo el municipio, que haga posible la jerarquización de espacios urbanos, desde los espacios cívicos para el uso público, hasta el pequeño jardín de la vivienda individual.

De otra parte la existencia del sistema vial municipal debe ser reconocida, no solamente por la necesidad de crear una red de circulación sino porque desde el punto de vista del diseño urbano las vías deben expresarse por medio de un sistema de arborización y paisajismo, que defina su carácter y función y las integre al conjunto urbanístico del cual son parte.

Aceptando que la cabecera municipal ha sufrido un desarrollo de naturaleza espontánea, no se pueden considerar de una manera superficial las dotaciones urbanas persistentes en el área, ni se puede modificar artificialmente el carácter de esta. Por el contrario, es necesario considerar estas dotaciones existentes como determinantes de cualquier desarrollo que se proponga y como definidoras del carácter y de la estructura espacial del sector. Estas actividades e instituciones le dan una dimensión simbólica y territorial al sector y por consiguiente definen su imagen visual, dimensión social y su identidad urbana.

5.8 EL SISTEMA VIAL

Dentro de la estrategia del desarrollo urbano de Cumaral, se busca lograr una estructura física en la cabecera municipal que proporcione mejores condiciones de vida, facilidades de accesibilidad y que a la vez permita reducir gastos en la infraestructura vial.

5.8.1.- CLASIFICACION DE LAS VIAS

- **Troncales o de Enlace Primario.** Son las vías bidireccionales destinadas a soportar el flujo del tráfico originado del transporte interurbano de carga y pasajeros. Son diseñadas para el tránsito rápido e interrumpido. (Calle 12, Variante Sur)
- **Principales o de Enlace Básico.** Cumplen como función principal la de soportar el tráfico ocasionado por los polos de desarrollo. Se encuentran la Cra 21 y Calle 11
- **Secundarias o recolectoras.** Son las que permiten la conexión de vías locales de acuerdo a las necesidades comunitarias. Están indistintamente conectando a los barrios de la cabecera municipal.
- **Red de vías locales.** Conjunto de vías vehiculares que tienen como función permitir la penetración y tráfico local. Se encuentran dentro de los barrios.

5.8.2.- PLAN VIAL

La estructura física actual de la cabecera Municipal está caracterizada por una zona central la cual es el núcleo del sistema vial, articulada por ejes amplios y definidos (20 y 22 metros) que distribuyen el trazado urbano a zonas perimetrales.

Con la proyección al sur de dos ejes fundamentales (Cras. 20 y 21) el plan pretende jalonar el desarrollo en esta área identificada como la de mejor impulso para el desarrollo residencial, manteniendo el criterio del perfil tradicional de la vía, elemento histórico, cultural y tradicional de los Cumaraleños. De oriente a occidente para lograr el desarrollo e

integración de las áreas propuestas de crecimiento se plantean dos vías que integran las áreas de densidad alta, media y baja permitiendo la consolidación de una estructura técnica que dinamice, oxigene y fortalezca el plan propuesto.

En la zona de expansión residencial densidad alta (ERDA) se proyectan hacia el sur las Cras. 16, 17 y 18 con los perfiles viales actuales con el fin de promover un desarrollo que conserve la tradición histórica vial y permita una mejor calidad de vida y disfrute del espacio público de sus ocupantes. Se complementan con las proyecciones al oriente de las Calles 14, 15 y 16 que consolidarán la estructura propuesta.

En el área nororiental con futuras inversiones en el sistema vial y mediante el uso adecuado de las tierras se pretende adelantar políticas de creación de nuevas áreas de desarrollo que incentiven una inversión en proyectos residenciales y turísticos.

Complementario a esta propuesta se planea una variante en la zona norte que además de definir claramente el área de expansión y delimitar proyectos de construcción ofrece una alternativa de accesibilidad a la zona turística propuesta (Río Guacavía), tendiente a la recuperación y adecuación que permita un uso recreativo una función visual.

5.8.2.1.- Ciclovías y Circulaciones Peatonales

Se propone la recuperación de franjas de erosión que se presentan sobre el Cerro de Monserrate para adecuarlo como eje de circulación peatonal y ciclístico que integrado a las áreas de expansión residencial densidad baja, promueva el esparcimiento y la recreación. Para recuperar la pertenencia de las zonas de protección y reserva se propone la creación de circuitos peatonales que enseñen el valor fundamental del espacio público como elemento dinamizador y regulador de la estructura urbana. Por esto la antigua vía a Villavicencio se propone con el carácter principal de Ciclovía con la posibilidad de integrar desde su nacimiento en Límites del municipio de Restrepo hasta el acceso donde con la variante en la zona norte terminaría con un circuito en la zona Turística.

5.9 PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

5.9.1 ACUEDUCTO

El Ministerio de Desarrollo Económico con el apoyo de la agencia de cooperación Alemana GTZ, dentro del “Programa mejor gestión”, y la participación de la gobernación del departamento del Meta contrató el programa piloto de estructuración con la participación privada en los servicios de Acueducto y Alcantarillado de los municipios de Cumaral y Restrepo. Como alternativa de solución, se plantea un sistema regional.

La ejecución de las obras de captación, aducción, desarenador, planta de tratamiento y almacenamiento, posibilitará el suministro del agua potable a los municipios aprovechando las redes de conducción existentes así como las de distribución de cada municipio para luego implementar la medición.

Alternativas

Alternativa 1: Optimización del Sistema Actual

Alternativa 2: Sistema Regional Río Caney

Alternativa: Sistema Regional Río Guacavía

5.9.1.1. Sistema de acueducto Regional Río Guacavía

Esta alternativa corresponde al estudio elaborado por Grucón para el acueducto regional a partir del río Guacavía con algunos ajustes. De este estudio ya está construido el desarenador.

El sistema propuesto incluirá una bocatoma sobre el río Guacavía, un desarenador, planta de tratamiento conjunta y conducción hasta el punto de bifurcación de las conducciones a Cumaral y Restrepo, componentes del sistema de producción común.

La captación se realizará del río Guacavía cuya fuente contiene la capacidad de suministro en un periodo de 20 años que podría aumentar dependiendo del cuidado que se tenga de la microcuenca.

La planta tendría una producción de 90 litros/segundo suficiente para cubrir la demanda de ambos municipios y con un excedente para su desarrollo urbanístico, que estaría condicionado a la implementación de la micromedición

5.9.1.2. Sistema Río Guacavía (Cumaral)

Esta alternativa se contemplará en caso que el Municipio de Restrepo no participe en dicho el proyecto de nivel regional.

5.9.1.3. Optimización del Sistema de Acueducto Actual.

Esta alternativa contempla la optimización del sistema existente con la construcción de un sistema de parteaguas ubicado en el sitio del canal de captación del acueducto de Restrepo, de tal forma que sea posible distribuir proporcionalmente el caudal del río Caney para abastecer los acueductos de Restrepo, Cumaral y la vereda de Caney principalmente. El sistema propuesto permite independizar los sistemas para cada uno de los municipios desde la estructura de bocatomas hasta las redes de distribución.

5.9.2 ALCANTARILLADO

La rehabilitación y mejoramiento del alcantarillado existente implica básicamente el cambio de la red principal, la revisión y reparación de las conexiones domiciliarias, la reconstrucción de los pozos de inspección, se conservarán las cotas del alcantarillado existente y se proyectan los diámetros de tal forma que se puedan conectar nuevos tramos en un futuro a esa red nueva que reemplazará el alcantarillado colapsado que en la actualidad está deteriorando las vías centrales del municipio, está rebosando los sifones de las viviendas, y socavando la sub base de la vía colocando en riesgo a los usuarios de estas vías. El mejoramiento de la red de alcantarillado consta de la reposición de 1.883 metros lineales de tubería en diámetros entre 8 y 22 pulgadas, conectando los usuarios en 6 pulgadas. El vertimiento de las aguas negras a las corrientes superficiales del Caño Mayuga y el río Guacavía, hacen necesario se considere como prioritarias, la construcción

del interceptor del Caño Mayuga, en el que se vierte entre el 80 y el 90 % de las aguas residuales.

CAPITULO VI

CODIGO URBANÍSTICO

SECCION I

6.1 DEFINICIONES

ACTIVIDAD CONTAMINANTE.- Toda aquella que vierte en los medios líquidos aéreos y terrestres, emisiones sólidas, líquidas y gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción y dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

AFFECTACION.- Es la acción tendiente a destinar un terreno para obras de interés social, vías y servicios públicos.

AGRUPACION.- Es la obra arquitectónica ejecutada, con unidad en su diseño, compuesta por tres (3) o más unidades de un mismo uso, integradas a su totalidad por zonas de propiedad y uso privado comunal o por la combinación de zonas de uso y

propiedad comunal, con zonas de uso y propiedad individual.

Las agrupaciones podrán ser: De vivienda unifamiliar, de vivienda multifamiliar, de vivienda mixta unifamiliar y multifamiliar, comercial, para industria artesanal, y para industria general.

AISLAMIENTO.- Espacio no edificado en la superficie de un terreno, entre uno o más linderos y el perímetro edificado en la planta o piso de la edificación levantada. El aislamiento se considera respecto de cada planta de la edificación considerada separadamente.

Según se encuentren edificadas respecto del predio y de la edificación, podrán denominarse:

Frontal o Antejardín.

Posterior.

Lateral.

AISLAMIENTO POSTERIOR.- Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

AISLAMIENTO LATERAL.- Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

ALCOBA.- Es el local o espacio de un edificio destinado o alojamiento, trabajo o reposo.

ALMACEN.- Es el local de una edificación destinada a la venta de artículo al detalle.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Distancia vertical entre el punto medio de la cubierta y la cota medio o nivel medio, el promedio de los niveles o cotas del frente principal, medidos sobre el andén y por el paramento.

ALTURA EN PISOS. Altura de un edificio dada en números de pisos o plantas.

ALTURA UTIL POR PISO.- Distancia vertical entre el piso fino y cielo raso

AMPLIACION.- Es toda adición al área construida en una edificación.

ANCHO DEL LOTE.- Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida de lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazado por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de la demarcación y el lindero posterior del lote.

ANCHO DE VIA.- Distancia entre paramentos, de vías, vehiculares o peatonales.

ANDEN. - Es la zona de uso específicamente peatonal de la vía pública.

ANTEJARDIN.- Es el área libre privada, comprendida entre las líneas de demarcación y el límite de ubicación frontal del lote.

ANTEPROYECTO.- Es el conjunto de planos que contiene los esquemas preliminares para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

APARCADERO.- Es un estacionamiento ubicado en un edificio o en un lote.

AREA BRUTA.- Corresponde al área total del lote o terreno que se va a urbanizar o construir.

AREA CUBIERTA.- Es la suma de áreas edificadas en lote excluyendo las áreas ocupada por las azoteas, voladizos, balcones abiertos que sobresalgan de las líneas de construcción.

AREA LIBRE.- Es el área restante después de disminuir el área cubierta del área bruta del lote. El área dedicada a ventilación que sea menor que el patio, mínimo exigido no se contabilizará como área libre.

AREA NETA UTILIZABLE.- Es el área de los lotes residenciales y comerciales resultantes después de descontar del área bruta a urbanizar, las áreas correspondientes a vías, zonas verdes y servicios comunales a nivel del Barrio o Sector.

AREAS NO EDIFICADAS.- Son todas las áreas correspondientes a restricciones físicas o de zonificación en las cuales no puede realizarse ningún tipo de edificación.

AREAS DE CESION.- Son aquellas que el urbanizador cede al Municipio gratuitamente para las vías, zonas verdes y equipamiento comunitario; estas áreas son de uso público o comunitario.

AREAS COMUNALES.- Son todas las áreas tanto libres como edificadas necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria.

AREA VERDE.- Es el espacio abierto empedrado de uso público comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

AREA CONSTRUIDA.- Es la suma de las áreas de los pisos, de una edificación excluyendo azoteas, sótanos y semisótanos, siempre y cuando éstos últimos estén destinados a garajes, máquinas o servicios generales de los edificios únicamente.

AREA DE OCUPACION.- Es la parte del área cubierta localizada dentro de los linderos del lote.

AREA NO URBANIZABLE.- Son los terrenos sin desarrollar dentro del perímetro urbano y sanitario, cuyas características ambientales se deben conservar, estos sectores son:

Áreas verdes, las rondas de los ríos, además de las áreas de uso público futuro.

AREA NETA URBANIZABLE.- Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial y servicios públicos.

AREAS DE CANJE.- Son aquellas que por dificultades en la regularización de los linderos de los lotes o terrenos, requieren modificar sus características anormales mediante el intercambio de terreno con los predios vecinos.

AVENIDA.- Es la vía Urbana con Dirección Norte-Sur u Oriente Occidente, destinada al Transito Vehicular en sentido contrarios y dividida por un separador central, construido en un material duro o blando.

AVISO.- Es todo letrero, placa, escritura, emblema, impreso o valla cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad o negocio.

AZOTEA.- Cubierta plana utilizable y eventualmente usada como área libre.

BALCON.- Es un aparte de la edificación que sobresale de la fachada, puede ser cubierta o descubierta.

BARRIO.- Es un conjunto de manzanas.

CASA DE LENOCINIO.- Mancebía. Casa donde se practica la prostitución.

CALLE.- Es la vía urbana con dirección predominante oriente – occidente.

CALZADA.- Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al Tránsito automotor.

CARRERA.- Es la vía urbana con dirección predominante norte – sur.

CARRIL.- Franja longitudinal de una calzada, delimitada dentro de la misma y con un ancho apropiado para la circulación en un mismo sentido, de un vehículo automotor o de una bicicleta.

CAUCE.- Es la zona propia ocupada por el lecho de un río, caño o quebrada.

CENTRO COMERCIAL.- Un edificio o grupos de edificios dedicados esencialmente al comercio al detal y eventualmente combinados con establecimientos que prestan servicios.

CESION.- Es la parte del predio que el urbanizador destina a zonas verdes y de equipamiento comunal.

CESION DE ZONAS.- Es la transferencia de dominio al Municipio de Cumaral a título gratuito que hace el urbanizador de las zonas destinadas al uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieran.

CHUCUAS.- Son áreas inundables o pantanosas.

CIELO RAZO.- Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

CLUB CAMPESTRE.- Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente dentro de edificaciones.

CONJUNTO ARQUITECTONICO.- Es el grupo de edificios y áreas libres comprendidas en un solo predio con un uso principal como común denominador, en el que pertenece indiviso al terreno, pudiendo tener uno o varios propietarios. Estos tendrán como propiedad privada un área edificada y una libre. Los servicios comunales y el área libre restantes, serán de uso comunitario o público.

CONSTRUCCION.- Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente.

CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO.- Se denomina contaminación del medio líquido, el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces, o salinas) sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.), o energéticas que dañen, envenenen o perjudiquen la calidad del agua natural.

CONTAMINACION DEL SUELO.- Es el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos, que destruyen los suelos y los seres vivos que dicho medio y otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista o malolientes o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación en deterioro de la calidad del suelo o del sustento físico.

CONTAMINACION ACUSTICA.- Se denomina el exceso de ruido y sonidos nocivos, presentes en un recinto cerrado o áreas abiertas.

CONTAMINACION ATMOSFERICA, O DEL ESPACIO AEREO.- Es el acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que pueden causar enfermedad, daño o molestia a las plantas, a los animales y en especial a los seres humanos o deterioran los objetos materiales.

CONTAMINACION TERMICA.- Es el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajistas o climáticos.

CONSERVACION.- Es el sector determinado por aquellas áreas o edificaciones de la Ciudad, que por su grado de homogeneidad en uso y estructuras físicas, o que por su destacado valor ambiental, histórico o arquitectónico, debe ser preservado mediante la aplicación de normas especiales.

CORREDOR REGIONAL.- Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse las actividades especializadas en un uso extensivo.

COTA DE NIVEL.- Es la medida correspondiente a una altura o de una depresión tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CUADRA.- Uno de los lados de cualquier manzana por donde e presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.

CUNETETA.- Es la franja lateral de una vía o zona verde prevista para servir de desagüe de las aguas superficiales o producidas por las lluvias.

CULATA.- Es el muro de una edificación que colinda con un lote vecino lateral o posteriormente.

DEMARCACION.- Deslinde o linderación entre un espacio público y otro privado.

DESARROLLO URBANO.- Area urbanizada que ya cuenta con algunas edificaciones y/o que esta dada al servicio con fines urbanos en número plural de predios y/o edificaciones.

DESARROLLO DE EDIFICACIONES.- Es el proceso necesario para edificar en un lote.

DESVAN.- En el piso adicional, construido dentro del espacio limitado por la cubierta inclinada de una edificación.

DENSIDAD BRUTA.- Es el número de vivienda, personas o habitantes, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

DENSIDAD NETA.- Es el número de construcciones, viviendas, personas, usos o actividades por hectárea neta de terreno utilizado.

DENSIDAD POBLACIONAL.- Es el número de habitantes por unidad de área. Se hablará de densidad bruta y neta, según se refiere a área neta o bruta respectivamente.

DENSIDAD DE VIVIENDA.- Es la cantidad de vivienda por unidad de áreas.

DIAGONAL.- Es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a la de las calles, sin ser paralelas a éstas.

DIVISION.- Es la partición material de un lote.

EDIFICIO.- Es la construcción o estructura, que contiene espacios habitables para el hombre.

EDIFICACION AISLADA.- Es aquella que se encuentra rodeada, de áreas libres por todos sus contornos.

EDIFICACION CONTINUA.- Es aquella en la que no existen aislamientos laterales encontrándose unida o adosada a las edificaciones contiguas por sus dos costados laterales.

EDIFICACIONES EN SERIE.- Son edificaciones de tipo repetitivo que ocupan lotes contiguos, o quedando dentro de él un mismo lote, y construidos simultáneamente.

EDIFICACIONES PAREADAS.- Son aquellas situadas en lotes contiguos y que teniendo un diseño semejante, se encuentran unidas por un costado y tienen aislamiento en los costados restantes.

EDIFICACION ANEXA.- Es la construcción dependiente de una principal, separada de esta y generalmente en posición secundaria dentro del lote.

EJE DE ACTIVIDAD.- Son las áreas de lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde pueden localizarse actividades múltiples con uso extensivo.

EMPATE.- Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas y otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

EQUIPAMIENTO.- Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad que represente bienestar a la comunidad que lo utiliza.

ESQUEMA BASICO.- Es el diseño preliminar de una urbanización o de un edificio,

propuesto a la oficina de Planeación Municipal, a fin de que esta pueda verificar el cumplimiento de las normas, y su relación con los predios vecinos.

Es un planteamiento general sobre un proyecto de construcción, edificación, loteo o urbanización, etc., que se expresa claramente con dibujos y descripción o memorias que sin contener todos los detalles necesarios para su realización, contiene información suficiente para verificar el cumplimiento de las normas y la relación con los predios vecinos.

ESTACIONAMIENTO.- (Parqueaderos o aparcaderos); Lugar destinado a dejar vehículos por períodos de tiempo en que no esté en uso o reparación.

ESTRUCTURA URBANA.- Es la organización física de las actividades urbanas.

ESTACION DE SERVICIOS.- Es toda construcción cuyo uso sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado servicios de montallantas, ventas de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.

ESTRUCTURA.- Es el conjunto de elementos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y esfuerzos de las mismas al piso firme.

FACHADA.- Alzada o frente de una edificación situada sobre espacios públicos, comunales o privados. Según su ubicación se llamará :

Fachada principal o exterior, cuando dé a espacios públicos;

Lateral, si se encuentra sobre aislamientos laterales;

Posterior o interior, cuando se encuentra ubicada sobre patios o espacios privados anteriores o siendo diferentes a las fachadas principales o laterales.

FACHADA INTERIOR.- Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FAMILIA.- Es un grupo de personas emparentadas, por sangüinidad o afinidad, sin incluir empleados, que vivan en la misma vivienda.

FONDO DEL LOTE.- Es la dimensión resultante de dividir el área del mismo por el ancho promedio del lote.

FRENTE DEL LOTE.- Es la longitud del predio sobre la línea de demarcación.

GARAJE.- Es el espacio construido destinado establecimiento o vehículos.

GARAJE PUBLICO.- Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar vehículos de pasajeros o de carga.

INDICES.- a) **DE OCUPACION:** Es la resultante de dividir el área cubierta de la primera planta por el área total del lote. b) **DE CONSTRUCCIÓN.-** Es la resultante de dividir el total del área construida por el área total del lote, descontando los espacios ocupados por los garajes e instalaciones mecánicas situadas en el sótano y/o en la azotea de la edificación. c) **DE HABITALIDAD.** Dentro del uso o actividad residencial es la relación que debe existir entre el área construida, privado de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como unidad.

INDUSTRIAS COMPATIBLES.- Son las que por sus características o producción, no resultan nocivas o peligrosas a las áreas vecinas y que no causan ruidos, molestias, polvo o movilización de vehículos para cargue y descargue, que no perjudiquen los usos principales determinados para la zona de ubicación.

INDUSTRIA NOCIVAS.- Son aquellas que por su sistema de elaboración y producción se hacen incompatibles con los usos residenciales u otros.

JARDÍN.- Es el espacio libre de edificación y con ocupación del suelo por vegetación de distintos tipos con fines ornamentales o recreativos y de los cuales se puede hacer uso privado, público o comunal.

LEGALIZACIÓN.- Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas, establecidas como Normas con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, esto es la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

LINDERO.- Es la línea común que separa dos (2) lotes o áreas diversas.

LINEA DE DEMARCACION.- Es la línea que divide el lote con las áreas o espacios de uso público.

LOTE.- Terreno deslindado de sus vecinos y previsto de acceso.

LOTE DE ESQUINA.- Lote que al menos por dos (2) de sus lados consecutivos, linda con vías o espacios públicos.

LOTE ENTRE MEDIANEROS O MEDIANERO.- Lote que por dos (2) lados opuestos, linda con otros predios privados.

LOTE MODULO.- Es el lote que no permite más subdivisiones, o sea, de las dimensiones mínimas previstas por las normas.

LOTEO.- Es una división de un globo de terreno en lotes.

MANZANA.- Es el área dentro del trazado urbano, limitado por zonas de uso público.

MALLA VIAL.- Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria par la movilización de bienes y personas. La integran calles y carreras diagonales y transversales.

MEJORAMIENTO URBANO.- Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad, son adecuadas o rehabilitadas utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regulación de Barrios.

MEZANINE.- Un piso intermedio colocado en cualquier planta o salón.

NIVEL OFICIAL.- Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento.

NORMA.- Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encauzan el desarrollo de la ciudad.

NORMAS URBANISTICAS.- Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia.

NORMA MINIMA.- Es el conjunto de disposiciones o estudios sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según los cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

NORMATIZACION.- Es el proceso mediante el cual se encausa y regula el funcionamiento de ciertas actividades o desarrollos urbanos, que carecen de patrones de control.

OBRA.- Es el trabajo físico que se ejecuta, sobre un predio.

OBRA DE SANEAMIENTO.- Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

OBRA DE URBANISMO-OBRA DE ADECUACION.- Son las obras que se ejecutan para proveer a un predio de vías de acceso y redes de servicio públicos y/o de sus conexiones individuales a fin de que pueda ser edificado o subdividido dejándolos en condiciones de ser edificado.

PARADERO.- Sitio o lugar sobre una vía pública, dedicado a detención momentánea de vehículos a la espera, subida o descenso de pasajeros que se usa de modo sistemático.

PARAMENTO.- La misma definición de la línea de demarcación.

PARCELA RURAL. -Es el predio ubicado en zonas agropecuarias, deslindada de las propiedades vecinas, y previstas de acceso.

PARQUE.- Es el espacio público al aire libre, encerrado o no, dedicado a la recreación popular, constituido principalmente por zonas verdes y excepcionalmente dotados de aparatos mecánicos para la diversión.

PARQUE CEMENTERIO.- Globo de terreno destinado universalmente a la inhumación de cadáveres. Debe tener características ornamentales y todos los servicios de su especialidad.

PATIO.- Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento, donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitantes.

PENT HOUSE O ATICO.- Es el piso adicional, retrocedido con respecto a la línea de fachada y/o de los linderos laterales.

PERÍMETRO URBANO Y SANITARIO.- Es la línea que limita el área de la ciudad, donde se prevén los servicios de infraestructura y donde debe concentrarse la ciudad.

PISO FINO.- Superficie o cara superior del acabado de un piso.

PISO ADICIONAL.- Es la edificación sobre el último piso, con un área menor al índice de ocupación por piso.

PLANO.- Representación gráfica, en corte o proyección de un edificio, obra, estructura, terreno, etc.

PLANO TOPOGRÁFICO.- Es la representación gráfica en el cual se demarcan los linderos de un predio y/o las características de su superficie.

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN.- Es la representación cartográfica de la zonificación, en la cual se señala la división territorial del Municipio de Cumaral, en zonas de actividades múltiples, zonas que sirven como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

PLAN PILOTO.- Planeamiento urbanístico básico que sirve como guía en el estudio de los varios aspectos del desarrollo del Municipio.

PLAN REGULADOR.- Es la ejecución real del desarrollo del plan piloto en sus distintas etapas.

PREDIO.- Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público comunal.

PROYECTO.- Obra para ejecutar y su representación en los planos.

PROYECTO DE REFORMA.- Cambio que se propone con respecto al proyecto anterior, realizado o no.

PROCESO DE URBANIZACIÓN.- Es la ejecución de las obras necesarias, para el desarrollo de un terreno ubicado dentro del perímetro urbano que no haya sufrido adecuación alguna para usos urbanos.

REFORMA LOCATIVA.- Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural o usos vigentes.

REFORMA SUSTANCIAL.- Es el proceso de sanear o reparar una edificación, alterando la densidad y usos y/o diseños estructurales vigentes.

REGLAMENTACIÓN.- Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

RELOTEO.- Reforma al loteo original de toda o parte de una urbanización.

REMODELACIÓN.- Es el proceso de sanear o reparar una edificación, con el cual se puede alterar su diseño, estructura y/o usos vigentes.

RENOVACIÓN URBANA.- Es el proceso, por medio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinen determinadas áreas, mediante la acción del Municipio o de los particulares para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se destinen apropiadamente al uso público, al privado o a ambos, según las necesidades de modernización, reconstrucción, embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

REPARACIÓN.- Saneamiento o restauración de una estructura, obra u otros.

REPARACIÓN LOCATIVA.- Saneamiento o restauración de una edificación o parte de la misma, sin alterar sus elementos básicos como altura, tipo de estructura, estilo, uso o paramento.

REQUISITO.- Condiciones que debe cumplir toda persona natural, jurídica, consorcio y sociedades de hecho, para la legalización de un proyecto ante el Municipio del Cumaral

RETROCESO.- Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta.

RONDA DE RIO, CAÑO O QUEBRADA.- Es un área de reserva ecológica no edificable de protección y control ambiental, en una extensión no inferior a cada lado del Límite máximo de inundación ; es la rivera de los ríos, caños y quebradas.

SARDINEL.- Es una franja de material duro, cuyo borde separa la calzada o vía vehicular, de la zona verde y/o el andén.

SECTOR.- Es el conjunto de dos (2) o más Barrios, o de una o más comunas.

SEPARADOR.- Es la zona o franja blanda o dura, que divide la vía en dos (2) o más calzadas y/o carriles.

SERVICIOS COMUNALES.- Son áreas o espacios libres o construidos, que alojan o sirven al equipamiento comunal. Pueden ser públicas o privadas. Estas últimas, cuando son de varios condominios, o de un solo dueño, para los servicios de varios condominios.

SOTANO.- Es el espacio localizado en la parte enterrada de un edificio

SUBDIVISION.- Partición de un lote en dos o más.

SUELO DE EXPANSION.- Comprende las áreas de transición continuas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentación restrictiva de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hallan cumplido con los requerimientos estipulados en la Ley.

SUELO RURAL.- Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

SUELO SUBURBANO.- Son los suelos destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales o de protección de los mismos, o porque sus características los hacen inconvenientes para la expansión urbana, bien sea por razones de riesgo o porque el plan de expansión de la cabecera municipal hace no aconsejable su urbanización.

SUELO URBANO.- Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el E.O.T., le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios.

SUPERLOTE.- Es el predio deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público, en el cual se ha afectado al proceso de urbanización y estén dotado de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos del desarrollo del predio.

TERRENO NO URBANIZABLE.- Terreno que por su ubicación, características físicas o imposibilidad de prestación de servicios de nivel urbano no puedan ser adecuados o destinados para la urbanización.

TERRENO URBANIZABLE.- El terreno en función de sus características y ubicación es potencialmente, urbanizable a corto, mediano o largo plazo.

TERRENO URBANIZADO.- Predio o predios urbanos dotados de acceso y con redes de servicios que ésta listo para ser edificado.

TRATAMIENTO.- Es el manejo diferenciado de los usos normales de un área de actividad.

TRANSVERSAL.- Es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a la de la carrera, sin ser paralelas a éstas.

URBANIZACIÓN.- Es la parte de un terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso privado y público que contiene los servicios de infraestructura necesarios para ser habitados.

URBANIZADOR.- Ente natural o jurídico, que para sí o para terceros, ejecutan una urbanización.

USO.- Destino que se da o empleo que se hace de un predio, construcción o edificio. Para efectos del presente acuerdo se consideran usos principales los siguientes: Residencial, Comercial, Industrial, Institucional, de protección o conservación y recreacional.

USO COMPATIBLE.- Son aquellos que no causan molestias, al uso principal, y que no ocasionan peligros para la salud, la seguridad o la tranquilidad pública.

USO COMPLEMENTARIO.- Es aquel que complementa o integra mejor el uso principal.

USO PRINCIPAL.- Es aquel que se señala como prioritario o predominante en una zona.

USO RESTRINGIDO.- Es el uso existente en una zona en el que éste Código lo considera como uso no permitido en esta zona.

USO PERMITIDO.- Es el uso dado como principal o como predominante.

USUARIOS.- Es la persona que utiliza regularmente los servicios complementarios.

VIA.- Es el espacio público destinado a la circulación de vehículos y peatones.

VIVIENDA.- Edificación destinada en forma espacial y permanente a residencia o habitación de una o más personas, que contiene las facilidades y comodidades mínimas o esenciales para tal objeto, cualquiera que sea su tamaño, forma especificación y forma de tenencia.

VIVIENDA UNIFAMILIAR.- Es aquella que ha sido diseñada basada única y exclusivamente para el habitar social y privado de una familia sobre un lote determinado.

VIVIENDA BIFAMILIAR.- Es aquella que ha sido diseñada basada, única y exclusivamente para el habitar social y privado de dos familias, ubicadas sobre un mismo lote de terreno; cuya propiedad permanece pro indiviso separada por elementos medianeros y con posibles restricciones, sobre derechos a ocupar o edificar espacios o terrenos a no ser por acuerdo de las partes y con licencia oficial, pero con servicios y locales o habitaciones independientes que tengan o no-acceso común.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR.- Es la edificación con áreas aptas para tres (3) familias o más en forma independiente.

VOLADIZOS.- Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyo visible.

ZONA.- Es el área correspondiente a cada una de las divisiones, que se hacen a la ciudad, expresadas en el plano de zonificación; para cada una de dichas zonas rigen normas que determinan o regulan los usos a que se destine el terreno, las características que deben reunir las edificaciones y las densidades de población con el fin de procurar el mayor beneficio a la comunidad.

ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL.- Es aquella constituida por zonas destinadas para la localización de industrias o depósitos de sustancias nocivas.

ZONA INDUSTRIAL GENERAL.- Es aquella infraestructura que está condicionada para la localización de industria compatibles o de carácter no nocivo.

ZONA RESIDENCIAL.- Es aquella cuyo uso principal es el de vivienda.

ZONA ESPECIAL DE RESERVA AMBIENTAL.- Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con méritos o valor para el paisaje urbano o rural del Municipio de Cumaral.

ZONA DE INFLUENCIA.- Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

ZONIFICACION.- División del terreno según sus características, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidades de estos.

ZONA URBANA.- Es la comprendida dentro del perímetro urbano en donde generalmente predomina la edificación y la construcción en forma continua.

PERÍMETRO URBANO.- Es el límite, que señala las últimas edificaciones actuales y se delimita por el perímetro de servicios, no pudiendo ser mayor a este.

ZONA DE USO PUBLICO.- Son las destinadas para uso y servicio de la comunidad.

SECCION II

6.2 DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. - Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTICULO 2. - No se otorgarán licencias para urbanizar o parcelar, a aquellas personas o entidades que a juicio de la oficina de Planeación Municipal, hayan cometido graves violaciones a las normas establecidas para el desarrollo urbano o rural.

ARTICULO 3. - Será permitido urbanizar o parcelar únicamente en las áreas al efecto señalado y con la destinación que fije el reglamento de zonificación y usos del suelo.

ARTICULO 4. - La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente

ARTICULO 5. - Solamente se permitirá relleno en los lotes que lo ejecuten con material seleccionado, consolidado y con la previa autorización y control de la Secretaria de Planeación y Obras Públicas.

ARTICULO 6. - Para urbanizar, reformar urbanizaciones, remodelar, desarrollar predios etc., deberán cumplirse las siguientes normas técnicas.

1. Ajustarse a las normas y usos de lotificación y zonificación (usos, densidad, etc).
2. Adaptarse a la forma y cabida del predio, así como a su topografía y requerimientos técnicos para los servicios públicos, en especial de aprovechamiento de aguas, desagües y accesibilidad.
3. Adaptarse a las especificaciones viales.
4. Que en las zonas comerciales, industriales , residenciales, etc. se prevean facilidades para el estacionamiento de vehículos.
5. Que el loteo, delimitación de vías, áreas de cesión, y los usos del terreno estén claramente señalados, delimitados e identificados.
6. Que toda urbanización y manzana tenga acceso, vehicular y peatonal, convenientes.
7. Que todo lote tenga acceso, vehicular y peatonal.
8. Que sea posible la conexión de servicios públicos o todos los predios, ya sea en forma inmediata, o mediata, en el tiempo.
9. Que la provisión del servicio sea viable en forma completa y suficiente para el uso o intensidad de uso de todos y cada uno de los predios y dentro de las densidades previstas.
10. Que estén previstas de áreas de cesión áreas comunales etc., en cantidad suficiente y cumpliendo con los requisitos mínimos exigidos en las normas urbanísticas y consignadas en el cuadro de áreas de cesión

ARTICULO 7. - Las áreas de cesión y áreas comunales se fijarán de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO DE ÁREAS DE CESION ZONA RESIDENCIAL

DENSIDADES	DENSIDAD BAJA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD ALTA
EQUIPAMIENTO			
ZONAS VERDES	5.0%	7.0%	5.0%
VÍAS	10.0%	12.0%	15.0%
RECREACION	10.0%	10.0%	12.0%
COMUNAL	3.0%	4.0%	5.0%
TOTAL	28.0%	33.0%	37.0%

ARTICULO 8. - OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

- 1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda
- 2.5 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 9. - VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

a- En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad. No se podrá enajenar. Área máxima 50M2.

b- En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general, a la copropiedad y a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 10. - Se debe hacer entrega al Municipio de las áreas de cesión garantizado su entrega por medio de pólizas obligatorias de cumplimiento. Si las áreas comunales y las vías son para uso exclusivo de la comunidad de usuarios, en el caso de condominios o copropiedades, esta se especificara en los reglamentos del caso y en las escrituras correspondientes

ARTICULO 11. - La fijación de políticas de prioridades y programación en la prestación de los servicios públicos, estará sujeto a Planeación Municipal en coordinación con las empresas o entidades correspondientes.

ARTICULO 12. - Las obras de urbanismo se llevarán a cabo previa aprobación y expedición de la licencia de construcción expedida por la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 13.- La enajenación de lotes solo se podrá efectuar mediante la entrega de obras de urbanismo por parte del urbanizador certificada por la secretaria de Obras Publicas Municipales, en un porcentaje no menor del 80% de las obras de urbanismo.

ARTICULO 14. - Se podrán adelantar edificaciones paralelas o simultáneamente a la ejecución de obras del urbanismo, previa obtención de la licencia especial, mediante la ejecución como mínimo del 50% de las obras de urbanismo.

ARTICULO 15. - No se permitirán lotificaciones, ni construcciones en los terrenos cenagosos o inundables; en la ronda de los ríos y quebradas, en los terrenos geológicamente inestables y en las zonas no edificables determinadas por el reglamento de zonificación y usos del suelo.

ARTICULO 16. - Las áreas que se requieren para preservación ecológica dentro del perímetro urbano, son áreas no edificables. No se podrá tener usufructo de ellas por parte de particulares y no podrán edificarse, relotearse o segregarse del predio original en procura de dedicarles otro uso.

ARTICULO 17. - Las rondas de los ríos, quebradas y similares; hasta una distancia de treinta (30) metros a cada lado del borde máximo de la cota de inundación, y a todo largo del cauce de las aguas, son zonas de reserva ecológica sobre las que no se podrá adelantar ninguna construcción que no sea de conservación, reforestación o cruce de vías. El Municipio de Cumaral, mediante un programa especial y paulatinamente, irá adquiriendo los sectores ocupados en la actualidad, por el sistema de compra, o de reubicación de poseedores o propietarios; estas zonas son de utilidad pública o interés social para decretar la expropiación. (Arts. 43-44-45 C.R.N.) Sobre el Río Guacavía se contempla una ronda especial de cien 100 metros del borde máximo de la cota de inundación y a todo lo largo del cauce de sus aguas. Esta zona esta formada por aluviones de desborde denominados “vegas”, los cuales al salir de la cordillera y por la magnitud de sedimentos que transporta forma orillares e islas. Durante las crecientes ocurren inundaciones de corta duración, lo que la constituyen como zona de alto riesgo.

ARTICULO 18. - En cualquier obra de urbanismo, construcción, movimiento de tierras, excavación pública o privada que deteriore un recurso natural renovable o el ambiente, se contemplará un programa que cubra totalmente los estudios, planos y presupuesto con destino a recuperar el área afectada.

SECCION III

6.3 TRAMITACION ANTE EL MUNICIPIO

ARTICULO 19. - Para la aplicación de éste Código, se hará distinción entre normas y requisitos.

Norma conjunto de medidas, especificaciones y reglamentaciones legales que regulan el desarrollo del municipio.

Requisito condiciones que debe cumplir toda persona natural, jurídica, consorcio y sociedades de hecho, para la legalización de un proyecto ante el Municipio del Cumaral. Estos requisitos son: La aprobación de planos y sus respectivas licencias.

ARTICULO 20. - Dentro del conjunto de las disposiciones del E.O.T.M. en relación con el Artículo anterior, de modo especial se distingue entre normas urbanísticas, tales como (densidades, índices, alturas, áreas de cesión, usos, etc.), y Normas técnicas o especificaciones de construcción, es decir aquellas que se refieren de forma particular a especificaciones de pavimento de vías y de redes de servicios públicos, las cuales serán fijadas por las empresas prestadoras respectivas.

ARTICULO 21. - Toda aprobación y licencia estará sujeta al estricto cumplimiento de las normas urbanísticas y demás requisitos legales o fiscales exigidos por la Administración, además deben ser perfectamente compatibles con las normas técnicas, o sea que cumplan con el proyecto y se garantice su ejecución.

SECCION IV

6.4 CONSULTA PREVIA

ARTICULO 22. - Con anterioridad a la presentación del proyecto, y a la solicitud de aprobación de la licencia, el urbanizador deberá consultar a Planeación sobre las posibilidades de urbanización y provisión de servicios, requerimientos y normas pertinentes, igualmente para construir.

Esta solicitud se hará por escrito y cuando se trate de predios, no urbanizados y no desarrollados o adecuados previamente, acompañará a la solicitud una copia de un plano catastral, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde estará señalado en la forma más exacta posible, sin necesidad de un levantamiento topográfico, los linderos y localización del predio, además en dicha solicitud el interesado hará mención clara del objeto de la misma, el uso a que piensa destinar el predio y del tipo de obras que se propone ejecutar y dará toda la información básica de tipo general diferente al financiero, sobre las características generales del proyecto. No será necesaria la presentación de esquemas básicos o anteproyecto alguno en esta etapa.

PARAGRAFO.- Esta norma se aplicará a todo proyecto de edificación con una área a construir mayor de 200 m².

ARTICULO 23. - Planeación responderá a dicha consulta en un plazo no mayor a 20 días hábiles por escrito y en forma clara y detallada informando al interesado sobre las afectaciones del predio si las hubiera, por concepto de vías, zonas no edificables, obras de infraestructura etc, conforme con el E.O.T.M. y con la reglamentación urbanística, normas urbanísticas y técnicas y requisitos necesarios e información suficiente sobre los pasos a seguir por parte del interesado ; todo de conformidad a las disposiciones vigentes y destacando las que en particular le sean aplicables al predio, de lotificación, viabilidad, servicios públicos, etc.

En todo lo referente a tramitación, Planeación Municipal hará las veces de coordinador e interlocutor, entre el interesado y las entidades comprometidas, que atiendan los servicios públicos, catastro, etc, que intervengan o hubieren de intervenir de una manera u otra en el proceso.

Las posibilidades de conectar los servicios o las redes publicas, será igualmente puesta en conocimiento del interesado especificando cada servicio y si la posibilidad de hacerla es inmediata, mediata, o remota; indicando con la mayor exactitud posible el plazo en que se podrá hacerse (días, meses o años) indicando la dificultad mayor o la causa que impida la prestación inmediata o mediata de cualquier servicio.

Todo proyecto deberá ajustarse a los términos de la consulta previa. Si hubiera algunos casos particulares que obligaren a la modificación de algunos detalles, el interesado los expondrá por escrito ante la Oficina de Planeación Municipal, quien juzgará la viabilidad, y dará por escrito la aprobación o improvisión correspondiente, con arreglo a las normas vigentes.

ARTICULO 24. - DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el propietario para todo tipo de trámite
2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
4. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
6. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por este beneficio.

8. La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
9. Copia de la escritura del terreno o predio, para todo tipo de tramitación.
10. Plano Topográfico para tramitación de anteproyecto de urbanización, desarrollo de predios, edificaciones y para los anteproyectos de remodelación y ampliación que no requieran presentar proyecto para obtener la licencia de construcción.
11. Certificados vigentes de inscripción en el Municipio de Cumaral
12. Recibo de pago de la tesorería por concepto del impuesto de delineación, para obtener la licencia de construcción
13. Contrato de cumplimiento de obras de urbanismo, para proceso de urbanización y desarrollo de predios debidamente legalizados, celebrado entre el municipio y la persona natural o jurídica responsable.
14. El contrato debe contener la programación, las etapas de ejecución, especificaciones, y el presupuesto de obra detallado.
Este contrato deberá llevar la aceptación de la interventoría general del municipio.
15. Póliza de garantía expedida por compañía de seguros legalmente establecida en el país la cual deberá cubrir, el 50% de las obras Urbanísticas y de servicios, con una vigencia igual al tiempo establecido por el urbanizador para el desarrollo de la totalidad de las obras para obtener la licencia de construcción de urbanización y desarrollo de predios.

ARTICULO 25. - En todos los procesos mencionados en estas normas, es obligación del interesado dar aviso a las autoridades sobre la presencia de placas del instituto Agustín Codazzi, preservarlas y dejarlas intactas y sin alterar en nada su ubicación.

ARTICULO 26. - Los proyectos de urbanización y desarrollo y/o adecuación de predios se basarán en planos topográficos ligados a las coordenadas del Instituto Agustín Codazzi, partiendo de placas del mismo, las cuales serán localizadas e identificadas. Se hará entrega a la Secretaria de Planeación Municipal de copias de las carteras de dichos levantamientos y planos, a fin de que pueda verificarse las longitudes y áreas así como incorporación a los planos del municipio y demás propósitos, que la administración estime conveniente. El interesado dejará en Planeación una copia de los planos aprobados, así como de cualquier reforma que posteriormente le fuere autorizada, en dichos planos aparecerán las vías, los lotes, las áreas de cesión, las coordenadas, los linderos del predio urbanizado, y tendrán acotadas sus longitudes, además constará en ellos las dimensiones de los predios y un cuadro de áreas que identifique los lotes por un número asignado y las manzanas por una letra dando allí cuenta del área en metros cuadrados, de cada predio, de las vías y de las áreas de cesión además adjuntará el programa de fitotectura.

ARTICULO 27. - Toda remodelación, ampliación, edificación, o urbanización, deberá presentar un proyecto, el cual será elaborado y firmado por un Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente inscrito en la oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO.- La ejecución del trabajo será dirigida por un Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente inscrito en la Oficina de Planeación Municipal, quien asumirá la responsabilidad ante la Administración y deberá colocar la valla respectiva (**Art. 27**

Decreto 1052 - 98), en el sitio de la obra. Los maestros o técnicos de obra, requieren estar inscritos en la oficina de planeación municipal, la cual los calificará y clasificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 28. - Los proyectos de las obras de infraestructura, que el interesado haya de ejecutar, dentro del plan propuesto, serán objeto de aprobación y licencia por parte de la Secretaria de Obras Publicas y/o de las Empresas de Servicios Públicos correspondiente, y su ejecución queda sujeta a su control o interventoría. La aprobación, ejecución y expedición de licencias para estas obras, así como los tramites del caso, serán objeto de reglamentación específica.

ARTICULO 29. - El urbanizador queda obligado a identificar físicamente el terreno mediante mojones, los linderos o los vértices de los predios resultantes del proyecto. Estos mojones constarán en los planos topográficos y en los documentos que los acompañan y será objeto de verificación por parte de la Secretaria de Obras Publicas.

ARTICULO 30. - Todo proyecto que se presente a consideración de Planeación Municipal, deberá ir acompañado de los planos necesarios, para la comprensión clara e ilustración suficiente según la naturaleza del mismo, tanto de Arquitectura como de Ingeniería.

ARTICULO 31. - Toda construcción deberá cumplir con las normas establecidas en el Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes.

ARTICULO 32. - Cuando el proyecto esté ajustado a todas las normas y requisitos de estas disposiciones y de su reglamentación, la Oficina de Planeación Municipal, dará su aprobación y expedirá la licencia correspondiente por escrito y mediante el cumplimiento de los tramites y requisitos exigidos por la Administración.

ARTICULO 33. - El interesado que al ejecutar las obras, mediante aprobación licencia y que haya promovido la venta total o parcial de predios o edificios, hará constar en dicha promoción y propaganda, el estado en que se entregará al público las obras, según compromiso, que haya adquirido con las autoridades al obtener dicha aprobación y licencia.

El incumplimiento en la ejecución cabal de lo comprometido para con los usuarios o clientes, lo hará acreedor a las sanciones legales vigentes, y que le fueren aplicables o las que se establezcan a este respecto.

ARTICULO 34. - Ejecutadas las obras de urbanismo y dando cumplimiento al contrato; Planeación Municipal las recibirá mediante acta suscrita por la Secretaria de Obras Publicas Municipales y las Empresas de servicios públicos.

SECCION V

6.5 DEMARCACION

ARTICULO 35. - Para el área desarrollada actual y para las nuevas urbanizaciones deberá hacerse la solicitud a la oficina de Planeación municipal, acompañada de un esquema sobre ubicación exacta del predio, el cual tendrá especificaciones en sus medidas, área, distancia a la esquina más próxima, número de pisos de la construcción vecina y ancho de la vía y andén, el esquema se exige a una escala determinada y puede ser un dibujo aproximado, con estos datos la oficina de Planeación previa visita al lote, fijará las normas correspondientes en cuanto a paramentos altura y número de pisos, índices de construcción y ocupación, aislamientos, etc.

ARTICULO 36. - Para las construcciones adicionales, ampliaciones y restauraciones, el interesado deberá cumplir con los mismos trámites y requisitos (Documentos) exigidos para construcciones nuevas, adicionando además a la solicitud, una copia de los planos de construcción existentes.

ARTICULO 37. - DEMOLICIONES Para realizar cualquier clase de demolición se expedirá una licencia especial, para su obtención se requiere de la presentación de un memorial en papel común, dirigido a la oficina de Planeación Municipal en el que se solicite el permiso para demoler y se indique la localización del inmueble y el nombre del demolidor responsable. Deberá ir acompañado del recibo de pago del derecho de expedición respectivo. Este permiso será expedido por la oficina una vez que uno de los funcionarios haya hecho un reconocimiento de la construcción a demoler y en un término no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud respectiva.

ARTICULO 38. - INSPECCION DE LOS TRABAJOS. Toda construcción, reconstrucción, adición, modificación, etc, a la que se le haya expedido la licencia respectiva, quedará sujeta a la inspección por parte de la oficina de Planeación Municipal, con el propósito de ejercer un control que asegure la ejecución de la obra conforme a los planos aprobados. Cuando esto no se cumpla, la oficina podrá revocar la licencia y ordenar la suspensión de los trabajos para lo cual, notificará a la persona responsable. En caso de desobediencia, la oficina notificará a la Secretaria de Gobierno quien junto con la Policía hará cumplir las Normas.

SECCION VI

6.6 PRESENTACION DE PLANOS

ARTICULO 39. - Para la tramitación de urbanizaciones y parcelaciones ante la oficina de Planeación Municipal, los planos deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. El tamaño de 100 X 70 cms. Distribuidos en dos zonas.
2. Zona de proyecto gráfico o dibujo.
3. Zonas de títulos y letreros.
4. La zona de proyecto gráfico o dibujo, esta formada por el proyecto de loteo cuadro de áreas, convenciones y perfiles de vías.
5. Los cuadros de áreas deberán localizarse sobre el costado derecho del papel, o en su parte inferior, encima de la zona de títulos.
6. El cuadro de áreas deberá contener la identificación de las manzanas, los números, frente y área de cada lote.
7. En caso que la notificación conste de mas de una plancha, la zona útil de dibujos llevará un contorno de 4 cms. para empates y detalles complementarios y necesarios para mayor claridad.
8. Las escalas utilizadas para urbanizaciones serán: 1:2000; 1:1000; 1:500.
9. La escala en que deberá presentarse el proyecto según el tamaño de la urbanización o parcelación será determinada por la oficina de Planeación dentro de las anotadas.
10. La zona de letreros y títulos, es la utilizada para colocar el nombre del urbanizador y/o propietario, el nombre de la urbanización o parcelación, título del plano (topográfico), proyectos de lotes, plano definitivo o modificaciones, etc, y escala del mismo, nombre, matrícula y firma del Arquitecto o Ingeniero responsable, nombre y firma del propietario, localización esquemática de la urbanización o parcelación con respecto a la Ciudad; en escala 1:5000, número total de planos de la urbanización y número correspondiente al plano; espacio para sello, revisión, y aprobación, espacio para observaciones de la Oficina de Planeación y espacio para colocar el número con que será archivado, en la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 40. - Para solicitar la aprobación de un proyecto de Urbanismo adicionalmente a los documentos señalados en el artículo 24 del presente Código, deben acompañarse:

- a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quién se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b) Certificación expedida por la autoridad municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de su vigencia.

ARTICULO 41. - Para la aprobación de licencia de construcción además de los documentos señalados en los numerales 1 a 8 del artículo 24 del presente Código, deberán acompañarse:

1. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial en las contenidas en el capítulo A11 del Título A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados

para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

2. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
3. Localización con medidas área de lote, distancia a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones aledañas, ancho de la vías y andenes e indicaciones de los números de pisos y volumen de la construcción en proyecto
4. Cuadro de áreas, indicando el lote, área construida, de ocupación, libre, patios, antejardín, jardín, etc.

SECCION VII

6.7 RECIBO DE OBRAS

ARTICULO 42. - Para efectos de control de desarrollo físico del municipio, la oficina de Planeación Municipal, conjuntamente con el interventor del Municipio (Secretario de Obras Publicas), a solicitud del interesado, recibirá todas las obras de urbanización, desarrollo de predios, ampliación o remodelación y edificaciones, mediante una inspección ocular de las obras de la cual se levantará un acta, cuya copia firmará y recibirá el interesado.

Si la oficina de Planeación encuentra que las Obras se han efectuado de conformidad con las normas y especificaciones aprobadas, las dará por recibidas y expedirá un certificado de recibo de obra.

En caso contrario, exigirá el cumplimiento de las normas y especificaciones sin perjuicio para la aplicación de las sanciones previstas, fijando un plazo para su ejecución, vencido el cual se hará una visita nueva, para establecer el cumplimiento de las normas. En el caso de que las obras hayan sido concluidas, se expedirá el certificado de recibo de obras o de lo contrario se procederá a la aplicación de las sanciones respectivas.

La presentación del recibo de obras será requisito indispensable para la instalación y prestación de servicios de agua, energía eléctrica y teléfono.

PARAGRAFO.- El trámite para la obtención del recibo de obras, será el siguiente:

1. Solicitud firmada por el urbanizador responsable.
2. Escritura otorgada al Municipio, de áreas, vías afectaciones y cesiones.
3. Decreto reglamentario para urbanizaciones y reglamento de propiedad horizontal para todas las agrupaciones.
4. Póliza de garantía con una compañía de seguros legalmente establecida en el país, a favor del Municipio de Cumaral, por el 10% del valor de las obras de urbanismo para garantizar su estabilidad, mantenimiento y conservación y por el término de cinco (5) años, contados a partir de la fecha del recibo de la obra.
5. Plano de loteo definitivo de la urbanización.

6. Las demás indicaciones previstas en los numerales 1 al 16 del Artículo 24 del presente acuerdo

SECCION VIII

6.8 ZONIFICACION

ARTICULO 43. - ZONA COMERCIO 1 (C-1) Plano No. 15.- Actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas de la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías y locales con actividades similares.

Esta área se regula adecuadamente para el desenvolvimiento de las actividades urbanas que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales y de identidad urbana, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de dichos valores, en edificaciones y su entorno

USOS PRINCIPALES.

- Comercio. Al detal o minorista de bienes de consumo o intermediarios para el centro de la cabecera municipal, se restringe la expedición de licencias para el comercio al detal de productos alimenticios, con características de materiales desechables y enramadas.
- Servicios. Profesionales, Administrativos financieros, reparaciones (menores y de artefactos electrodomésticos) hoteles, restaurantes, cafeterías, tabernas, etc, recreacionales, teatros, clubes, etc.
- Institucionales. Administrativos, de culto, de salud, salas Culturales, galerías de arte, etc, de seguridad, previsión social y de asistencia pública, comunicaciones, etc.

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda. Unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, vivienda de celadores, garajes, depósitos de materiales no nocivos, áreas libres, parques o jardines.

USOS COMPATIBLES. Industrias artesanales que no causen molestias a los vecinos por ruidos, olores, vibraciones o cualquier otra causa, fabricación y ventas de helados, dulces y otros productos similares, heliografías, imprentas (de pequeño tamaño), agencias de lavanderías.

ÁREA Y FRENTE DEL LOTE. Se aceptarán las áreas y los frentes de los lotes actuales, sin embargo, se estimularán los proyectos de englobe y los conjuntos residenciales, comerciales y mixtos.

INDICE DE OCUPACIÓN.

Edificios Comerciales, de Administración o Servicios el índice podrá llegar a 1, o sea ocupación del lote.

Vivienda Unifamiliar 0.65

Vivienda Bifamiliar 0.60

Vivienda Multifamiliar 0.65 (para edificaciones hasta de tres (3 pisos), aún si se incluye un Pent House o un mezanine pero solo uno de los dos.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Será la resultante de aplicar lo referente a índice de ocupación determinado en el artículo anterior. El área de los altillos, Pent House o mansardas no se computarán en los índices de construcción.

Para Las nuevas construcciones de carácter permanente se contempla un antejardín con profundidad mínima de 3 mts.

ARTICULO 44. - En la zona Central 1, y residencial en cualquier modalidad; no podrán funcionar casas de lenocinio, o establecimiento en donde se fomente y practique la prostitución. Ninguna autoridad otorgará licencia de funcionamiento, ni permitirá su apertura o funcionamiento, dentro de las zonas enunciadas en este artículo. Los negocios de esta índole que existen en la actualidad en estas zonas, serán erradicados antes del treinta (30) de Junio del 2001.

Fuera de estas zonas, podrán funcionar los mencionados establecimientos con permiso especial de la Alcaldía Municipal, previo el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal y bajo el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para su establecimiento.

PARAGRAFO.- En todo caso, estos establecimientos no podrán funcionar a menos de Quinientos metros (500 metros) de las plazas de mercado, ferias, parques, centros docentes, puestos de salud, hospitales, templos, cuarteles de policía, fábricas, sitios populares de recreación ciudadana y escenarios deportivos.

ARTICULO 45. - ZONA COMERCIO 2 (C-2) COMERCIO PESADO, MAYORISTA O MINORISTA. Plano No. 15.- Actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos tales como supermercados, talleres eléctricos y similares, peluquerías, salones de belleza, y similares.

USOS PRINCIPALES. Supermercados, depósitos de materiales de construcción, bodegas de productos alimenticios, depósitos de materiales no nocivos, ferreterías, venta de maquinaria, talleres de reparación, ajustado a las normas y los usos de la zona (C-1).

USOS COMPLEMENTARIOS. Los mismos de la zona (C-1).

USOS COMPATIBLES. Los mismos de la zona (C-1).

AREA DEL FRENTE DEL LOTE. Se mantendrán los actuales. Para predios futuros frente mínimo 10 mts, área mínima 250 mts².

INDICE DE OCUPACIÓN Los mismos de la zona (C-1).

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Los mismos de la zona(C-1).

PARAGRAFO.- Autorizase a la Junta de Planeación Municipal para clasificar los establecimientos comerciales de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

ARTICULO 46. - COMERCIO MÚLTIPLE 3 (C-3) Plano No. 15.- Actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente tales como Paradores, restaurantes, moteles, hoteles, centros de recreación, clubes privados, estaciones de servicio, supermercados, centros comerciales, centrales de abastecimiento.

Se proyecta como una zona para la localización de proyectos que asimilen el impacto de la marginal de la selva (variante) y que sirvan de elementos amortiguadores del área urbana.

USOS PRINCIPALES. Servicios. Paradores, restaurantes, moteles, hoteles, centros de recreación, clubes privados, estaciones de servicios, supermercados.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Talleres de reparación de automotores, de ornamentación, industriales que cumplan con las normas establecidas por Planeación Municipal, fábrica de prefabricados (baldosines, bloques, tubos).

ÁREA Y FRENTE DEL LOTE. Frente mínimo 100 mts.
Área mínima 10.000 mts².

INDICE DE OCUPACIÓN. El Índice de Ocupación máximo será 0.25

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. máximo será 0.50

AISLAMIENTOS. frontal 15 mts, lateral 10 mts, y posterior 10 mts

PARAGRAFO PRIMERO.- Las construcciones que se adelanten sobre la Variante y Troncal del Llano o Marginal de la Selva deberán respetar las normas que rigen las carreteras nacionales y además dejarán una bahía adicional de acceso al estacionamiento.

PARAGRAFO SEGUNDO. -Se restringe cualquier tipo de uso para conjuntos de vivienda, permitiéndose la vivienda complementaria del proyecto o la vivienda aislada.

ARTICULO 47.- COMERCIO CON PERMISO ESPECIAL: actividades propias de proyectos de gran magnitud , de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional, proyectos, megaproyectos, hidroeléctricas, desarrollos industriales, aeropuertos, explotaciones petroleras, industrias forestales, proyectos turísticos o cualquier proyecto que genere impacto urbanístico, ambiental o social se estudiará de acuerdo a las normas vigentes.

ARTICULO 48. - ZONA RESIDENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL.- Plano No. 15.- Es la zona dentro del perímetro de servicios, actualmente desarrollada en la cabecera municipal, constituida en su mayor área por vivienda, seguirá conservando estas características, enfatizando el carácter de vivienda y sujeta a la normatividad de la zona de Expansión Residencial Densidad Alta. (ERDA), se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica manteniendo las características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional de Cumaral. Para su consolidación y reglamentación se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

INDICE DE OCUPACIÓN. Se acepta los actuales si no se violan otras normas.
En las edificaciones será como máximo 0.65 en unifamiliar y bifamiliar.
En edificaciones institucionales tales como educacionales de salud, el índice será de 0.35.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 1.5 del área del lote.

ARTICULO 49.- ZONA RESIDENCIAL 1 (R1)) Plano No. 15. Son los barrios que corresponden a al estructura urbana ya establecida en vivienda de 1 y 2 pisos construidas en bloque y que responden a las necesidades mínimas de habitabilidad. Su continuidad debe prevalecer conservando las características de volumetría y áreas de cesión.

ARTICULO 50. - ZONA RESIDENCIAL 2 (R2) Plano No. 15.- Esta estructurada por la cercanía al Río Guacavia, se debe contemplar con un tratamiento especial para realizar los estudios convenientes que permitan establecer el grado de riesgo para mitigar, diseñar y elaborar un plan dirigido a evitar una posible inundación o avalancha. La alcaldía municipal establecerá los mecanismos para realizar los estudios geológicos encaminados a mitigar la amenaza. Determinado el riesgo planeación Municipal definirá la viabilidad y/o aprobación de los proyectos.

ARTICULO 51. - ZONA RESIDENCIAL 3 (R3) Plano No. 15.- Son los sectores relativamente jóvenes, con construcciones diseñadas y calculadas profesionalmente.

ARTICULO 52. - ZONA RESIDENCIAL 4 (R4) Plano No. 15.- Zona que no cuenta con un planeamiento vial definido y que por sus características topográficas se debe realizar una normatividad especial para la recuperación del espacio público, zonas ambientales y consolidación de la estructura vial. Son asentamientos no controlados construidos sin ninguna dirección técnica o por trabajo espontáneo realizado por los mismos dueños en forma de autoconstrucción.

ARTICULO 53. - ZONA RESIDENCIAL 5 (R5) Plano No. 15.- Es un área que además de presentar el uso residencial presenta usos comerciales e industriales. La alcaldía municipal por intermedio de la oficina de planeación municipal presentará el estudio pertinente a recuperar las zonas invadidas de los caños dando solución a la red de alcantarillado. En estas áreas se contemplarán los desarrollos actuales en sus volúmenes, alturas y densidades.

Para las nuevas construcciones.

UNIFAMILIAR Área mínima 120 mts² Frente mínimo 8 Mts.

BIFAMILIAR Área Mínima 180 mts² Frente mínimo 12 mts

ALTURA máxima 2 pisos y altillo.

INDICE DE OCUPACIÓN 0.65 del área del lote

INDICE DE CONSTRUCCIÓN 1.5 del área del lote

ARTICULO 54.- ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA 1 (ERDB1) Plano No. 16.- Es la comprendida al Noroccidente de la zona actualmente desarrollada de la Cabecera municipal, se prevé realizar los desarrollos simultáneamente cuando se ejecuten las obras de construcción de vías, y redes de servicios públicos. Se pretende que esta zona se desarrolle con un patrón de baja densidad semiurbano, esto es, parcelaciones que generen bajo impacto ambiental y que se puedan desarrollar en armonía con el valor ecológico del área.

USOS PRINCIPALES. Vivienda unifamiliar y de uno (1) y dos (2) pisos,

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda celador. Casetas de vigilancia.

USOS COMPATIBLES. Usos de tipo agropecuario tales como granjas, cultivos de hortalizas o jardín a pequeña escala, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Industria artesanal que según concepto de la Oficina de Planeación Municipal, pueda funcionar sin causar molestias o perjuicios a los vecinos y al medio ambiente.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 1500 Mts². Frente mínimo 30. Mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. 0.30 máximo

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 0.60 máximo

AISLAMIENTOS. Lateral 5 mts., Frontal 7 mts, Posterior 7 mts.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Mientras el municipio pueda solucionar la evacuación de aguas negras y residuales los proyectos se someterán a tramitar la licencia ambiental ante la Corporación respectiva

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En la actualidad en esta zona se desarrolla en gran parte la explotación piscícolas artesanal, la cual ha degradado el sistema y además se retiene el mayor porcentaje de agua; Este uso se permitirá para los actuales predios en explotación piscícola siempre y cuando presenten en un término de un (6) meses a partir de la aprobación del presente acuerdo, el Plan de Manejo Ambiental y la Concesión de Aguas aprobado por la Corporación Autónoma Regional.

En esta área no se permitirán nuevas explotaciones piscícolas.

ARTICULO 55. - ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA 2 (ERDB2)

Plano No. 16.- Está comprendida al Nororiente de la zona urbana de la cabecera municipal, se plantea como un área de desarrollo residencial y turístico de bajo impacto con prelación de las normas ambientales y que se encamina a recuperar el área orográfica con sus potenciales de recursos hídricos y de paisajismo. Se deben realizar los diseños y las obras encaminadas a recuperar esta área (vías, y redes de servicios públicos.)

USOS PRINCIPALES. Vivienda unifamiliar y turística de uno (1) y dos (2) pisos,

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda celador. Casetas de vigilancia.

USOS COMPATIBLES. Usos de tipo agropecuario tales como granjas, cultivos de hortalizas o jardín a pequeña escala, complementarios del turismo, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Comercio artesanal, ecológico, turístico que según concepto de la Oficina de Planeación Municipal, pueda funcionar sin causar molestias o perjuicios a los vecinos y al medio ambiente.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 2500 Mts². Frente mínimo 30. Mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. 0.20 máximo

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 0.40 máximo

AISLAMIENTOS. Lateral 7 mts. Frontal 7 mts, posterior 7 mts.

PARAGRAFO.- Mientras el municipio pueda solucionar la evacuación de aguas negras y residuales los proyectos se someterán a tramitar la licencia ambiental ante la Corporación respectiva

ARTICULO 56. - ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA 3 (ERDB3)

Plano No. 16.- Es la comprendida al sur occidente de la zona actualmente desarrollada de la Cabecera municipal, se prevé realizar los desarrollos de vivienda.

Se propone como un área amortiguadora que se desarrolle con un patrón de baja densidad urbana, esto es parcelaciones que cautiven el proceso de generación de nuevos espacios y propuestas. Se proyecta dar un desarrollo acorde al humedal que será el eje de desarrollo de dicha área.

USOS PRINCIPALES. Vivienda unifamiliar y de uno (1) y dos (2) pisos,

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda celador. Comercio 1 (C1).

USOS COMPATIBLES. Usos de tipo agropecuario tales como granjas, cultivos de hortalizas o jardín a pequeña escala, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Comercio e Industria artesanal que según concepto de la Oficina de Planeación Municipal, pueda funcionar sin causar molestias o perjuicios a los vecinos y al medio ambiente.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 1000 Mts². Frente mínimo 20. Mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. 0.35 máximo

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 0.50 máximo

AISLAMIENTOS. Lateral 3 mts. Frontal 5 mts, posterior 5 mts.

PARAGRAFO PRIMERO.- Mientras el municipio pueda solucionar la evacuación de aguas negras y residuales los proyectos se someterán a tramitar la licencia ambiental ante la Corporación respectiva

PARAGRAFO SEGUNDO.- En esta área no se permitirán explotaciones piscícolas

ARTICULO 57. - ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (ERDM)

Plano No. 16.- Vivienda en densidad media (ERDM). Esta comprendido por los nuevos desarrollos al sur de la zona construida actualmente definida como la zona de proyección de vivienda que regularice el crecimiento de la zona de expansión.

USOS PRICIPALES. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos multifamiliares con permiso especial, vivienda de densidad media.

USOS COMPLEMENTARIOS. Usos institucionales, educacionales, tales como guarderías, salacunas, jardines infantiles, servicios de salud tales como centros de salud o maternos infantiles, zonas recreacionales, zonas verdes, salas culturales y bibliotecas. Centros comerciales y pequeñas tiendas de barrio, salones de belleza y peluquería, almacenes de ventas, pequeñas industrias artesanales (confecciones, tejidos, helados, dulces, etc.)

USOS COMPATIBLES. Cine o teatros en las zonas comerciales, juegos como bolos y cafeterías en algunas zonas previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Talleres de reparación de artículos en zonas especiales determinadas por la Oficina de Planeación Municipal.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 300Mts², de frente mínimo 10.Mts.

LOTE BIFAMILIAR. Área mínima 450 Mts², con frente mínimo de 15Mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. Para unifamiliares y bifamiliares 0.65.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Vivienda unifamiliar y bifamiliar 1.

AISLAMIENTOS. Antejardín mínimo 3mts, posterior mínimo 5 mts.

PARAGRAFO.- Las Mansardas, altillos o Pent House, no se contarán dentro del índice de construcción, si están retrocedidos de las fachadas un mínimo de 2.00Mts.

ARTICULO 58. - ZONA EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (ERDA).- Plano No. 16.- Es la zona que por su facilidad de desarrollo, para la interconexión de servicios públicos y que presenta pocos determinantes ambientales, se plantea como área con la posibilidad de dotación de infraestructura para el sistema vial, del transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público y social.

USOS PRINCIPALES. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos multifamiliares con permiso especial.

USOS COMPLEMENTARIOS. Usos institucionales, educacionales, tales como guarderías, sala cunas, jardines infantiles, zonas recreacionales, salas culturales, centros comerciales y pequeñas tiendas de barrio, salones de belleza y peluquería, almacenes de ventas pequeñas industrias artesanales (confecciones, tejidos, helados, dulces, etc.).

USOS COMPATIBLES. Cine o teatros en las zonas comerciales, juegos como bolos y cafeterías en algunas zonas previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal.

LOTE UNIFAMILIAR. Área mínima 120 mts², Frente mínimo 8 mts

LOTE BIFAMILIAR. Área mínima 180 mts², Frente mínimo 12 mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. Unifamiliares y bifamiliares 0.60

INDICE DE CONSTRUCCIÓN. Unifamiliar 1.2.

ANTEJARDIN mínimo 1.5 mts.

ARTICULO 59. - ZONA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (V.I.S.)- El municipio desarrollará directamente o por intermedio de urbanizadores programas de vivienda de interés social en las áreas que destine para este fin; cuando estas sean desarrolladas por particulares el municipio podrá contribuir con estudios técnicos e infraestructura de dicho proyecto. Planeación municipal reglamentará las zonas de Expansión Residencial Densidad Alta que acordes a los programas de acueducto y alcantarillado puedan planear un desarrollo equilibrado.

PARAGRAFO. - Los proyectos que contemplen en su desarrollo vivienda de interés social estarán exentos del pago de la licencia de construcción.

ARTICULO 60. - ZONA EXPANSION INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO (EDBI) Plano No. 16.- Es la zona prevista para las instalaciones industriales de bajo impacto ambiental y urbanístico, encaminada a seguir los siguientes objetivos:

- Prevenir, controlar y mitigar los efectos ambientales que la actividad industrial cause o pueda causar en la cabecera municipal.
- Recuperar las condiciones de idoneidad del espacio público y de viabilidad de las estructuras urbanísticas y arquitectónicas para el desempeño de dicha actividad.
- Fortalecer la actividad industrial de bajo impacto urbanístico y ambiental contribuyendo al ordenamiento físico del municipio.

USOS PRINCIPALES. Industrias no peligrosas, no nocivas o molestas, tales como: fabricación de piezas para maquinaria pequeña en pequeña escala, productos alimenticios, artículos eléctricos, bodegas o depósitos de materiales no nocivos, molestos o inflamables.

USOS COMPLEMENTARIOS. Bancos, estacionamientos, garajes, áreas libres, parques, jardines, cafeterías y restaurantes.

USOS COMPATIBLES. Talleres de reparación y mantenimiento.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. La oficina de Planeación podrá dar permiso especial a industrias pesadas, en cuanto a su maquinaria, equipo volumen de producción, siempre y cuando el tamaño del lote y el diseño de la planta aseguren su funcionamiento y el mantenimiento de buenas condiciones para las industrias vecinas.

AREAS Y FRENTE DE LOTES. Serán delimitadas por la oficina de Planeación municipal según las necesidades de la industria. Sin embargo no se permitirán lotes menores a 250 mts², ni frentes menores a 10 mts.

INDICE DE OCUPACIÓN. 0.75 del área del lote

INDICE DE CONSTRUCCIÓN, 1.5 del área del lote

PARÁGRAFO.- No se permitirá que el área de trabajo anexo a un negocio, se extienda sobre vías o espacios públicos adyacentes y no debe ser frecuente más de un vehículo descargando o cargando frente a cada predio desde de la vía pública.

ARTICULO 61. - ZONA DE ÁREAS VERDES, PARQUES, JARDINES Y CAMPOS DEPORTIVOS Y RECREACIONALES (ZV). Plano No. 16.- Están constituidas por áreas destinadas a parques, jardines, campos deportivos, áreas de descanso al aire libre y áreas de ornato en general para la ciudad.

USOS PRINCIPALES. Los propios por definición.

PARÁGRAFO.- Queda completamente prohibido hacer construcciones diferentes a las destinadas por la Administración o complementarias a los usos relacionados con campos deportivos, áreas culturales y en general de ornato, preservación y complementación de las mismas, estas zonas son todas consideradas públicas. En los casos de conjuntos de vivienda comerciales o mixtos, las zonas verdes serán de propiedad comunal, pero tendrán las mismas restricciones en cuanto a la edificación que las mencionadas para las áreas verdes públicas, o sea las estrictamente necesarias para el buen funcionamiento del uso al aire libre.

ARTICULO 62.- Se consideran de preservación la ronda o rivera del río, caño o similares, las áreas verdes aledañas a los cauces de los ríos, quebradas, caños o similares y deberán ser adquiridas directamente por el Municipio a través de un programa especial de compra de los terrenos o reubicación de los actuales tenedores, poseedores o propietarios; o bien, por el sistema de sesión de zonas verdes que deban hacer los urbanizadores en el caso de nuevos desarrollos. Igualmente para el caso del área desarrollada actual cuando se presente un proyecto nuevo, hay necesidad de afectarla, en forma de aislamiento, la zona colindante al curso de agua.

Estas áreas no son edificables y solo se podrán adelantar las construcciones indispensables para el uso y preservación de la zona verde.

La franja verde que se fije a cada lado y a lo largo de la rivera del río, quebrada, o similar; no podrán ser inferior a treinta (30 Mts) metros; contados desde el borde máximo de la cota de inundación.

ARTICULO 63. - ZONA DE CONSERVACION (ZC) .- El tratamiento de conservación es el determinado para aquellas áreas y edificaciones de la ciudad que por su grado de homogeneidad en usos y estructura física o por su destacado valor ambiental, histórico o arquitectónico, deban ser preservados mediante la aplicación de normas especiales.

- **CONSERVACIÓN AMBIENTAL.** Se encuentra orientado a preservar aquellas áreas consolidadas en cuanto a uso y estructura cuyas características urbanísticas son de gran homogeneidad, áreas que reglamentará la Oficina de Planeación.
- **CONSERVACIÓN HISTÓRICA.** Esta modalidad es la que busca amparar las zonas o edificios de la ciudad, que en razón de su antigüedad o interés histórico, merecen el tratamiento de conservación, es el caso de la Alcaldía, la Iglesia, la Plaza de Toros, La estructura vial, complejo de ferias, manga de coleo, parque principal.
- **CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.** Busca preservar y recuperar para la ciudad, los lineamientos originales de los perfiles viales tradicionales de la región Llanera. Se incorpora en esta área la zona de comercio C1

PARÁGRAFO : Facúltase al Alcalde Municipal del Cumaral, para que previo estudio de la Oficina de Planeación Municipal, establezca usos y normas para las áreas y edificios con tratamiento de conservación.

ARTICULO 64. - ZONA DE RESERVA TURÍSTICA (ZRT) Plano No. 16.- Es el área contigua al río Guacavia destinada al desarrollo turístico y recreacional que mediante estudios, diseños, la alcaldía municipal debe reglamentar para su desarrollo. Se planificará como un parque donde se desarrolle una secuencia de instalaciones, vegetación y recintos exteriores que ofrezcan a la ciudadanía gran variedad de atractivos: grandes espacios abiertos, espacios de reunión, senderos peatonales, kioscos, instalaciones deportivas (pistas de ciclocros, motocross, etc.), facilidades para el desarrollo de actividades culturales, artísticas, contactos con la fauna y la flora nativas y acceso al río como lugar de paseo.

ARTICULO 65. - ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (ZSC). Plano No. 16.- Corresponde a la administración previo estudio de la secretaria de planeación, presentar al concejo municipal el diseño y la reglamentación, destinado a rescatar el área destinada a los servicios complementarios así:

- **ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 1 (ZSC1).** Destinada a la ampliación del complejo de ferias, Recreación, áreas comerciales, ferias artesanales.
- **ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 2 (ZSC2).** Es el área destinada al desarrollo de zonas Educativas (Técnico y Universitario), Institucionales (Teatros, Centros Culturales, Salas de Conferencias, Bibliotecas, Guarderías, Parroquias, Salas Multifuncionales, Exposiciones, Asistencia Social, Gimnasios), Comerciales (Bancos, Restaurantes, Cafeterías, Recreación, (Espacios Libres, piscina, pistas de Bolos, Música), Áreas Administrativas, parqueaderos
- **ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 3 (ZSC3).** Se proyecta como el espacio que regulará el transporte de pasajeros en el municipio reservado para la construcción de un Terminal de paso que genere áreas comerciales y complementarias de este uso. (Estaciones de Servicio, centros comerciales, hoteles, áreas administrativas, etc.

- **ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 4 (ZSC4).** Se proyecta como un área de desarrollo complementario de la zona de Reserva Turística aprovechando las ventajas topográficas, planteada como áreas de recreación activa (terrazas, bares, discotecas, cafeterías, concha acústica, kioscos,) e integrada a la zona de Reserva Turística con senderos peatonales, espacios de reunión, pérgolas, jardines, etc.

ARTICULO 66. - ZONA SUB-URBANA. Plano No. 16.- Son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO. - Planeación municipal realizará los estudios pertinentes a reglamentar las zonas definidas como sub urbanas con el fin de acogerse a las normas vigentes.

ARTICULO 67. - ZONA RURAL DE RESERVA (ZRR). Las nuevas urbanizaciones y construcciones en las zonas (ZRR) se someterán a las normas de uso existentes para la zona urbanizada más próxima o por la cual este más influenciada.

PARÁGRAFO. - Esta área (ZRR), se considerará no edificable hasta tanto la ciudad exija su urbanización y se regulen sus usos por medio de un Acuerdo Municipal.

ARTICULO 68. - ZONA RURAL. Se considera así, toda la zona que se encuentren a partir de donde termina la Zona de Expansión.

USOS PRINCIPALES. Las propias de laboreo agrícola agropecuario, bien sea pastoreo o cultivos intensivos o extensivos.

USOS COMPLEMENTARIOS. Vivienda de propietarios o empleados, instalación de bodegas propias de cultivos, instalaciones deportivas, cementerios.

USOS CON PERMISO ESPECIAL. Hospitales, centros comerciales o turísticos, establecimientos educacionales en general, instalaciones industriales, aeropuertos. Los usos diferentes al principal y complementarios que aquí se presentan, deberán ser cuidadosamente estudiados por la Oficina de Planeación Municipal y considerar su conveniente ubicación de acuerdo no solo con el uso a instalar, sino de los perjuicios que éste puede recibir de las zonas agrícolas debido a las fumigaciones aéreas existentes, en el Municipio y a las condiciones ambientales en cuestión. También se considerarán los efectos que el uso en cuestión pueda causar a las áreas y predios vecinos.

ARTICULO 69.- Para realizar en cualquier área del municipio proyectos, megaproyectos, hidroeléctricas, desarrollos industriales, aeropuertos, explotaciones petroleras, industrias

forestales, proyectos, turísticos o cualquier proyecto que genere impacto urbanístico, ambiental o social se estudiará de acuerdo a las normas vigentes.

ARTICULO 70.- Las zonas correspondientes al núcleo de viviendas veredales deberán ser establecidas por la Oficina de Planeación Municipal, la cual reglamentará de acuerdo a sus características, de esta manera se podrá ejercer el control de su crecimiento y construcción.

ARTICULO 71. - En caso de presentarse un proyecto de parcelación rural en la zona externa al perímetro urbano, esta se regirá, por la siguiente norma:

- Área mínima del lote: Diez mil (10.000) m².
- Índice de ocupación: No podrá ser superior a 0.10 del área total del lote.
- Índice de construcción: No podrá ser superior a 0.15 del lote.
- Aislamiento: La construcción estará retirada de todos sus linderos con un mínimo de 15.00 Mts.
- Las construcciones propias para establos o similares deberán aislarse a 15 Mts de los linderos y a 15 Mts de la vivienda.

USO: El correspondiente a la zona agrícola.

ARTICULO 72.- ZONA RURAL DE AMORTIGUAMIENTO.- Son las áreas comprendidas por las inspecciones de Guacavía y Caney Medio, las veredas El Yari, San Antonio y Cruce de Guacavía, se regirán por las siguientes normas:

- Área mínima del lote: Cinco mil (5.000) m².
- Índice de ocupación: No podrá ser superior a 0.10 del área total del lote.
- Índice de construcción: No podrá ser superior a 0.15 del lote.
- Aislamiento: La construcción estará retirada de todos sus linderos con un mínimo de 10.00 Mts.
- Las construcciones propias para establos o similares deberán aislarse a 10 Mts de los linderos y a 10 mts de la vivienda.

USO: El correspondiente a la zona agrícola

ARTICULO 73. - En toda el área del municipio, no se permitirán botaderos de basura, ni rellenos sanitarios.

PARÁGRAFO.- El municipio se reserva el área actual de la planta de tratamiento, manejo y disposición final de residuos sólidos para la ampliación de dicho proyecto y solamente se permitirá este uso.

SECCION IX

6.9 NORMAS GENERALES A LOS REGLAMENTOS DE LOTIFICACION Y ZONIFICACION.

ARTICULO 74. - ALTURA Y NUMERO DE PISOS.

- La altura mínima útil promedio en cualquier espacio habitable será entre 2.50 y 2.60 Mts lineales.
- La altura por piso es libre, siempre y cuando la altura total de la edificación, no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente formula :
- $\text{Altura de la Edificación} = (\text{número de pisos permitidos} \times 3.50 \text{ metros}) + 2 \text{ metros.}$
- Los altillos, mansardas o Pent House, se permiten en todos los casos retrocediéndose dos (2) metros al plano de sus ventanas desde la fachada principal.
- En la zona central COMERCIO C-1, se determina la altura y número de pisos de las nuevas edificaciones o modificaciones de las existentes, de manera que cumplan las normas establecidas sobre alturas, aislamientos, índices, etc, que guarden relación con las edificaciones vecinas, con el fin de lograr un desarrollo armónico en el conjunto de la zona.
- Las nuevas edificaciones en la zona Comercio C-1 deben conservar sus características de estilo, volumetría, ocupación y tratamiento de materiales propios del momento arquitectónico, las cuales representan valores urbanísticos de conjunto por la calidad del espacio público, homogeneidad y unidad de elementos constructivos
- En la zona industrial, las alturas se podrán ajustar a las exigencias de diseño de la planta industrial del caso, pero respetando lo prescrito en cuanto aislamientos sobre los linderos. La altura máxima de cualquier estructura no excederá nunca a la equivalente a tres (3) pisos si no existe aislamiento.
- Para talleres, bodegas y plantas industriales, se procederá a considerar como altura de una sola planta al local destinado al almacenamiento o bodega y/o a área de trabajo, o al que tenga una altura útil hasta de 5.00 Mts como máximo. Lo mismo es exigible para lugares específicos como salas de reunión, teatros, cines o espacios vacíos en vivienda o edificios.
- La altura máxima en plantas para parcelación residencial, será de dos mts., más altillo sin perjuicio de los aislamientos. En caso de considerarse altillo, este retrocederá por todos los lados de la edificación.
- El voladizo en todos los casos no podrá sobrepasar los 0.60 mts

ARTICULO 75. - PARQUEADEROS. Todo predio, o toda edificación podrá permitir estacionamiento dentro de sus linderos, excepto en los antejardines.

Se exigirá mínimo un (1) estacionamiento de residente por vivienda y uno (1) de visitante por cada 10 viviendas.

Las estaciones de servicios, talleres de mecánica automotriz, pinturas, tapizados de carros engrasadoras y similares, solo podrán estacionar o trabajar en el interior del predio sin ninguna excepción.

PARÁGRAFO.- Los talleres existentes en el área urbana actual, deberán ajustarse a estas normas y la Oficina de Planeación les dará un plazo para ejecutarlas. Se aclara que el uso

se permitirá siempre y cuando no ocasione problemas a las vecindades, tales como: ruidos, olores, etc, si esto ocurriese y se plantean quejas de los vecinos, se deberá trasladar el taller.

SECCION X

6.10 NORMAS VARIAS.

ARTICULO 76. - CONTAMINACION.-

- Los usos comerciales que impliquen ruidos música y danza, cuyo volumen, sea perceptible desde la calle o edificaciones vecinas, no podrán ubicarse en áreas residenciales y comerciales dentro de las cuales la distancia de percepción del ruido predomina la vivienda.
- Quienes emplean hornos, generadores, secadores o cualquier fuente de calor en un local, debe de aislarse de las edificaciones o locales ubicados a los lados, encima o debajo, a fin de que el calor no moleste a los vecinos.
- Los buitrones o chimineas, deberán colocarse de manera que sus emanaciones no perjudiquen a los vecinos, mediante : aislamientos, aumentos de altura, por el uso de precipitadores de hollín, filtros de humo etc.

PARÁGRAFO. - Para los establecimientos comerciales especiales que en la actualidad estuvieren fuera de estas normas, las autoridades deberán elaborar un plan de acuerdo con los interesados, para suplirlas en forma definitiva.

ARTICULO 77.- Se requiere de permiso la extracción por particulares, de materiales de arrastre de los cauces o lechos de las corrientes o depósitos de aguas, como piedra, arena y cascajo. Así mismo necesita autorización la extracción de materiales de cauces, corrientes o depósitos de agua para obras públicas que ejecuten entidades oficiales. (Art. 99 C.R.N.)

ARTICULO 78. – En cuanto autoricen trabajos en cauces o lechos de ríos o lagos, las concesiones para la exploración o explotación mineral , no podrán ser otorgadas sin previa autorización de la entidad que debe velar por la conservación del cauce o lecho. (Art. 100 C.R.N.)

SECCION XI

6.11 NORMAS VIALES Y DE TRANSPORTE.

ARTICULO 79- El sistema vial de la ciudad, se hará en la jerarquización de las vías según su función (Plano plan vial), que es parte integral de este reglamento.

ARTICULO 80. - Las vías de la ciudad, quedan divididas en Principales o de enlace primario, Secundarias y Ciclovías. Las características de las diferentes vías aparecen graficadas en el cuadro perfiles de vías.

ARTICULO 81. - La fijación de parámetros por parte de la oficina de Planeación Municipal dentro de la zona urbana actual, responderá a los siguientes perfiles viales:

PERFILES VIALES. Distancia en metros lineales

PERFILES VIALES	ANDEN	ZONA VERDE	VIA	SEPARADO R	VIA	ZONA VERDE	ANDEN
V-12	1.50	1.50	6.00	0.00	0.00	1.50	1.50
V-20	1.50	1.50	6.00	2.00	6.00	1.50	1.50
V-22	2.00	2.00	6.00	2.00	6.00	2.00	2.00
V-22-A	2.00	3.00	12.00	0.00	0.00	3.00	2.00
V-24	1.50	1.50	8.00	2.00	8.00	1.50	1.50
V-31	1.50	1.50	10.5	4.00	10.5	1.50	1.50

ARTICULO 82. - Para los nuevos proyectos en desarrollo de urbanizaciones o etapas; el derecho a vía vehicular, andenes y zonas verdes o de arborización no será inferior a 12.00 metros en total, que se distribuirán conforme al cuadro de perfiles viales.

ARTICULO 83. - Las proyecciones viales que se realicen para el desarrollo urbano deberán conservar un ancho que no podrá ser menor al de la vía tradicional e históricamente proyectada.

PARÁGRAFO. - En casos en que por determinantes ambientales, topografía del terreno, pasos sobre humedales, pasos sobre ríos o caños, se deba reducir el ancho de la vía, las autoridades correspondientes estudiarán el caso para determinar la solución.

SECCION XII

6.12 ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 84. - Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Es el espacio de uso exclusivo de las personas para su tránsito, recreación y solaz - vías, avenidas, aceras, parques y terrazas.

ARTÍCULO 85. – “Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular”. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 86. - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

Los bienes de uso público, son aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.

Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfagan necesidades de uso público.

Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 87. - El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 88. - El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos : naturales, artificiales o construidos y complementarios.

1. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES:

- Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por a)- Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como, playas, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental. b)- Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
- Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como: i) parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal; y ii) áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora

2. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS.

- Areas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por: i) los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, camellones, sardineles, cunetas, ciclopistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles. ii) los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- Areas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
- Areas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.
- Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos.
- De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

3. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

- Componentes de la vegetación natural e intervenida.
- Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- Componentes del amoblamiento urbano.
- Mobiliario.
- Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles y buzones.
- Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope-llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
- Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.
- Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

ARTICULO 89. - SEÑALIZACIÓN.

- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.
- Elementos de señalización aérea.

ARTICULO 90. - El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta, temporal o permanente o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las Normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTICULO 91. - CIRCULACIONES PEATONALES (ANDENES). En todos los casos deben ser continuos, sin escalones ni obstáculos que dificulten el tránsito peatonal contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos de conformidad a los espacios vigentes. Cuando se planteen modificaciones al área de circulación peatonal original para desarrollo de bahías de estacionamiento o diseños de espacio público que incorporen elementos de mobiliario urbano o arborización , se debe dejar para circulación una franja con un ancho mínimo de 1.50 mts. En todos los casos en que se requiera solucionar los desniveles de circulaciones peatonales, se deben contemplar rampas para minusválidos.

PARÁGRAFO. - La localización y desarrollo de rampas y escaleras, deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la construcción.

SECCION XIII

6.13 SANCIONES A LAS INFRACCIONES DE ESTE CODIGO O REGLAMENTO.

ARTICULO 92.- Toda urbanización, desarrollo de predios, edificaciones, reforma, ampliación o modificación de las mismas que se adelanten dentro del Territorio Municipal de Cumaral, sin licencia de construcción o que teniéndola no esté vigente o que no cumpla con las normas establecida en ella, o que incumpla con las especificaciones o en la que se compruebe falsificación de documentos o engaño en su tramitación o que en general incumpla con las normas establecidas en el presente Acuerdo, se hará acreedor a la aplicación de las sanciones establecidas en los artículos siguientes.

ARTICULO 93. - OBRAS SIN LICENCIA.- Son aquellas construcciones que se adelantan sin haber obtenido la respectiva licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal o que habiéndola obtenido su vigencia ha caducado.

La oficina de Planeación controlará permanentemente a través de sus funcionarios y de las Inspección de Obras, la exigencia de la licencia de construcción en todas la obras que se adelanten en el Municipio la cual debe permanecer en cada obra en un lugar visible.

Cuando se compruebe la nó existencia de éste documento se procederá a la aplicación de las sanciones, previo el siguiente procedimiento.

a) La Oficina de Planeación ordenará por medio de un oficio, la suspensión de la obra, la cual se paralizará en un término no mayor de 24 horas, contadas a partir del recibo de la notificación de suspensión.

b) Luego la Oficina de Planeación Municipal, impondrá mediante Resolución la sanción monetaria estipulada en la Ley a las personas que incumplan las normas establecidas en el presente Acuerdo.

c) La Oficina de Planeación suspenderá de inmediato la inscripción para tramitar nuevos planos o construir nuevas obras dentro del Municipio a la persona responsable por dicha anomalía.

PARÁGRAFO PRIMERO.-

- La Oficina de Planeación Municipal impondrá multa al Ingeniero o Arquitecto o constructor responsable que adelante obra sin licencia.
- En el caso de no existir licencia de construcción el interesado deberá proceder de inmediato a adelantar las gestiones necesarias para obtener la licencia y la consecuente suspensión de la sanción.
- Un a vez impuestas las sanciones y canceladas las multas, el interesado deberá solicitar por escrito al Director de Planeación Municipal la correspondiente licencia, quien deberá responder a esta solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si transcurrido tres (3) meses no se han iniciado los trámites corespondientes, la Oficina de Planeación, previo concepto de la Junta de Planeación Municipal, ordenará la demolición de las obras la cual será ejecutada por el infractor o en su defecto por la autoridad municipal competente a costa del infractor.

ARTICULO 94. - OBRAS EN LAS QUE SE INCUMPLAN NORMAS Y ESPECIFICACIONES.- Son aquellas obras en cuya ejecución se violen o modifiquen sin permiso de la Oficina de Planeación las especificaciones y normas de diseño, construcción, estabilidad, seguridad, uso, control ambiental, o cualquiera de las licencias determinadas en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO.- La Oficina de Planeación será la Entidad encargada de comprobar los casos en los cuales se presente irregularidad al respecto. anotando sus observaciones y especificaciones, las modificaciones, cambios, adiciones, demoliciones y reformas necesarias para el total cumplimiento de las normas, fijándoles un plazo máximo para la ejecución de todo lo dispuesto en la comunicación. Si no se atiende a este requerimiento y se comprobase que la obra se ha continuado en otros frentes, la Oficina de Planeación Municipal procederá a cancelar la licencia y a aplicar las sanciones previstas en el presente Acuerdo para obras sin licencia.

ARTICULO 95. - SANCIONES.

a) Para el propietario.- Cancelación de la licencia lo cual acarreará suspensión y sellamiento de la obra. Suspensión de la prestación de los servicios públicos si los hubiere. La nó-instalación de servicios públicos definitivos, y la demolición de la construcción o parte de ella cuando ésto fuese necesario para el cumplimiento de las Normas.

b) Para el arquitecto, ingeniero, calculista, constructor o diseñador responsable. La suspensión de la inscripción para tramitar obras en el Municipio del Cumaral.

La solicitud de la suspensión de la matrícula Profesional, o las multas a que hubiere lugar de acuerdo con la determinación de responsabilidad en forma individual.

ARTICULO 96. - SANCIONES URBANÍSTICAS. CONTROL. En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en E.O.T.M., sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las Veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente, del patrimonio y del espacio público, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la respectiva licencia, Planeación Municipal, remitirá copia de ella a las autoridades o entes previstos en este Artículo.

ARTICULO 97. - INFRACCIONES URBANÍSTICAS. De acuerdo con el Artículo 103 de la Ley 388 de 1997, “toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas”.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

ARTICULO 98. - PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código

Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles, a lo establecido en el Artículo 108 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y, cese la conducta infractora.

ARTICULO 99. - SANCIONES URBANISTICAS. De acuerdo al Artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación por parte del alcalde municipal de las sanciones, en los casos que a continuación se determinan, quien las graduará de acuerdo con su gravedad, reiteración o reincidencia en la falta,

1- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán, quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados en el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) SMMLV, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y de la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como a quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3- Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) SMMLV, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4- Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades

municipales, se les aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) SMMLV, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de los servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el Artículo 107 de la Ley 388 del 97 y el Artículo 88 del decreto 1052 de 1998.

5- La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

ARTICULO 100. - MULTAS.- Para los efectos previstos en el presente Acuerdo, cuando el Infractor no pague la multa dentro de los treinta (30) días siguientes a su notificación, se le aplicará lo dispuesto en el Código Nacional de Policía o podrá procederse al cobro ejecutivo de la multa por parte de la Tesorería Municipal.

Cuando el infractor fuere persona jurídica, establecimiento o empresa, el cobro de las multas se hará por vía coactiva y el sujeto de las sanciones a que hubiere lugar será el gerente o representante legal.

ARTICULO 101. - El funcionario o empleado que viole o permita la violación a la reglamentación prevista en este Acuerdo, será sancionado por el Alcalde Municipal, con la destitución inmediata del cargo y multa entre uno (1) y diez (10) SMMLV según la gravedad de la infracción, a favor del Tesoro Municipal, esta multa será sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Sección para el resto de infractores.

ARTICULO 102. - DE LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL: La Oficina de Planeación Municipal, vigilará el estricto cumplimiento de las normas urbanísticas previstas en el presente Acuerdo y sancionará al que directamente o por interpuesta personas las infrinja, conforme a los procedimientos y dentro de los términos establecidos en este Acuerdo.

Para los efectos que hubiere lugar las Normas son los instrumentos que permiten las políticas enunciadas en el presente Acuerdo, mediante el control de los patrones de uso y de las densidades y normas técnicas para proceso de urbanización, desarrollo de predios y proceso de edificación.

Así mismo la Oficina de Planeación Municipal tendrá entre otras las siguientes funciones :

1- Actualizar periódicamente el expediente Urbano que comprende:

- En lo físico: Usos de la tierra, nuevas urbanizaciones, reloteos, nuevas edificaciones, remodelaciones, estado de las vías, disponibilidad y usos de terrenos ejidales,

ampliaciones de redes de servicios públicos, planta física de equipamiento comunitario y demás elementos que configuren el aspecto físico la ciudad.

- En lo económico: indicadores de la base económica general del municipio en el sector agropecuario, el sector industrial, el sector comercial y el de servicios.
- En lo social: crecimiento de la población, cambios en las características de las mismas, prestación de servicios a la comunidad, en los campos educativos, reagrupacional, salud, bienestar, organizaciones de la comunidad y su funcionamiento.

2- Realizar la evaluación periódica de la administración local con miras a ir implementando por etapas las recomendaciones sobre la reforma administrativa.

3- De acuerdo con los datos encontrados en los puntos anteriores, evaluará el plan y hará los ajustes necesarios de acuerdo a las situaciones encontradas.

4- Analizar las labores de enlace y coordinación con los organismos de carácter nacional, departamental y local, cuyas actividades estén involucradas dentro del proceso de desarrollo. Esta coordinación incluye la revisión de los programas y proyectos que estos organismos ejecutan, así como también las labores de promoción necesarias para que dichos organismos cumplan los programas a ellos asignados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

5- Elaborar el presupuesto anual de inversiones dentro de un marco de referencias a corto, mediano y largo plazo, dentro de los lineamientos de prioridad de obras.

SECCION XIV

6.14 INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL

ARTICULO 103. - La inspección vigilancia y control del desarrollo urbano de la ciudad del Cumaral será asumida por la Oficina de Planeación Municipal y tendrá como funciones principales, las siguientes:

- a) Vigilar el cumplimiento de las normas previstas en el presente Acuerdo y de todas las demás reglamentaciones existentes o futuras que se relacionen con el desarrollo urbano y rural del Municipio.
- b) Recibir información sobre el incumplimiento de normas, deficiencias e irregularidades en la prestación de servicios o en la aplicación de las normas y/o detectarlas directamente y dar traslado de las mismas al organismo o entidad competente de la Administración Municipal
- c) Ejecutar las sanciones a que haya lugar de acuerdo con los procedimientos previstos en el presente Acuerdo.

SECCION XV

6.15 DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 104. - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La Oficina de Planeación Municipal exigirá el cumplimiento de los requisitos de orden nacional para la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad.

ARTICULO 105.- Se entienden incorporadas en este Código las disposiciones estipuladas en:

- Ley 9 de 1989
- Ley 3 de 1991
- Ley 308 de 1996 Tipifica como conducta delictiva la del urbanizador ilegal.
- Ley 388 de 1997, Ordenamiento territorial
- Decreto 1052 de 1998, Disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo y a las sanciones urbanísticas.
- Decreto 1420 de 1998, Normas y procedimientos para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles.
- Decreto 151 de 1998, Reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- Decreto 1504 de 1998, Manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial
- Decreto 2811 de 1974 Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de protección al medio ambiente,
- Las que en el futuro se dicten en materia de PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

CAPITULO VII

COMPONENTE RURAL

7.1 DIVISIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVO

El municipio de Cumaral, en el área rural cuenta con (8) Inspecciones y (11) Veredas que se describen en la siguiente Tabla.

SUPERFICIE DE DIVISIONES TERRITORIALES

Inspección	Hectáreas	%
Veracruz	9.924,99	16.1
Guacavia	1.255,04	2.03
Montebello	3.505,55	5.68
Caney Medio	647,56	1.05
Presentado	7.803,99	12.65
Varsovia	2.078,95	4.39
San Nicolás	7.149,75	11.6
El Caibe	4.194	6.8
Vereda	Hectáreas	%
Venturosa	2.969,19	4.81
Cuarteles	1.867,42	3.02
Cruce de Guacavía	142,74	0.23

San Joaquín Alto	748	1.21
San Joaquín Bajo	467,18	0.75
Juan Pablo II	402,29	0.65
El Palmar	4.095,61	6.64
Chepero	4.327,44	7.01
San Antonio	610,55	0.1
El Yarí	1.326,42	2.15
Laguna Brava	6.820,83	11.06
Subtotal Area Rural	61.559.98	99.81%
Area Urbana	115	0.19 %
TOTAL	61.674,98	100%

Fuente: Unidad Municipal de Asistencia Técnica Municipal. “UMATA ”

7.2 DELIMITACION VEREDAL DEL MUNICIPIO DE CUMARAL

7.2.1 INSPECCIÓN CANEY MEDIO

Creada por la Ordenanza No. 025 De 1.982. Partiendo del nacimiento de la quebrada Caney Chiquito, se toma por este curso abajo hasta encontrar el Río Caney para continuar por sus aguas abajo hasta el puente de la carretera Restrepo – Cumaral. Se sigue por la carretera hacia el oriente para llegar al cruce de la vía o el Caney, para tomar por esta vía al norte hasta la pica o camino que lleva a predios de Luis Nieto y Oliverio Moreno, siguiendo dicha pica o camino hasta encontrar el caño arenoso, tomando por este curso arriba hasta donde lo cursa la carretera que va a Palestina o finca de Lalo Abdalá, continuando por esta vía hasta Palestina a orillas del río Guacavía se toma por éste aguas arriba hasta las bocas del Río Guacavía Chiquito y continúa por este último corriente arriba hasta encontrar el nacimiento de la quebrada Caney Chiquito, punto de partida.

7.2.2.- INSPECCIÓN MONTEBELLO

Creada por la Ordenanza No. 004 de 1.982. Partiendo de las bocas del caño Pecuca, sobre el río Guacavía, se sigue por éste aguas abajo, hasta la desembocadura del río Guatiquía y se continúa aguas abajo hasta la confluencia con el río Humea, hasta tomar este último aguas arriba hasta el sitio conocido como Las Vegas, para tomar al sur por la línea limítrofe Meta - Cundinamarca , hasta las bocas del Pecuca.

7.2.3.- INSPECCIÓN EL CAIBE

Creada por la Ordenanza No. 030 de 1.982. Partiendo de la desembocadura del caño la Cubarralosa en el caño El Caibe, se toma por éste aguas abajo hasta su desembocadura en el río Guatiquía, para continuar por éste corriente abajo hasta su confluencia con el río Guacavía; se sigue por éste aguas arriba hasta encontrar el caño Pecuca, para continuar por éste curso arriba, hasta donde cruza el antiguo camino a Veracruz; de aquí se toma al suroccidente en línea recta hasta el punto de partida.

7.2.4.- INSPECCIÓN PRESENTADO

Creada por la Ordenanza No. 003 de 1.983. Partiendo del puente de la carretera Cumaral – Paratebueno sobre el caño la Tascosa, se toma por este caño aguas abajo hasta su confluencia con el caño Pecuca y se sigue por este último curso abajo hasta la desembocadura del caño las Mollas. De aquí se toma por el caño Las Mollas aguas arriba hasta su nacimiento, para de aquí tomar en línea recta hacia el norte hasta el río Guacavía y continuar por éste curso arriba marcando el límite general Meta – Cundinamarca, hasta donde lo cruza el puente de la carretera Cumaral – Paratebueno; de aquí se toma al sur por dicha carretera hasta el puente sobre el caño la Tascosa, punto de partida.

7.2.5.- INSPECCIÓN GUACAVIA

Limita por el Norte con el Municipio de Medina (Cundinamarca), por el sur con la vereda cruce de Guacavía, por el oriente con el casco urbano de Cumaral y por el occidente con la Inspección de Caney Medio.

7.2.6.- INSPECCIÓN VERACRUZ

Limita por el Norte con el Municipio de Paratebueno (Cundinamarca), por el Sur con el Municipio de Restrepo, por el oriente con la Inspección El Caibe y por el Occidente con la Inspección de Presentado y la Vereda Cuarteles.

7.2.7.- INSPECCIÓN SAN NICOLÁS

Limita por el Norte con la vereda Chepero y vereda Laguna Brava, por el Sur con el Municipio de Restrepo, por el oriente con la Inspección de Varsovia y por el Occidente con la Vereda El Palmar.

7.2.8.- INSPECCIÓN VARSOVIA

Limita por el Norte con la vereda Laguna Brava, por el Sur con el Municipio de Restrepo, por el Oriente con la Inspección de Veracruz y por el Occidente con la vereda Laguna Brava y la Inspección de San Nicolás.

7.2.9.- VEREDA. SAN JOAQUÍN ALTO.

Limita por el Norte con el Municipio de Medina, por el Sur con la vereda San Joaquín Bajo, por el Oriente con el Municipio de Medina (Cundinamarca) y por el Occidente con el Municipio de San Juanito. Esta vereda es jurisdicción de la Inspección Departamental de Caney Medio

7.2.10.- VEREDA SAN JOAQUÍN BAJO

Limita por el Norte con la vereda San Joaquín alto, por el Sur con la Vereda Juan Pablo II, por el Oriente con el Municipio de Medina (Cund.) y por el Occidente con el la Inspección Departamental de Caney Medio.

7.2.11.- VEREDA JUAN PABLO II

Limita por el Norte con San Joaquín Bajo, por el Sur con la Inspección de Caney Medio, por el Oriente con el Municipio de Medina (Cund.) y por el Occidente con el Municipio de Restrepo. Esta vereda es jurisdicción de la Inspección Departamental de Caney Medio.

7.2.12.- VEREDA CRUCE DE GUACAVIA

Limita por el Norte con la Inspección de Guacavía, por el Sur con la vereda San Antonio y con el Municipio de Restrepo, al oriente con el Casco Urbano de Cumaral y al Occidente con la Inspección de Caney Medio. Esta vereda es jurisdicción de la Inspección Departamental de Guacavía.

7.2.13.- VEREDA SAN ANTONIO

Limita por el Norte con la vereda Cruce de Guacavía, por el Sur con la vereda el Yarí, por el Oriente con el Casco Urbano de Cumaral y por el Occidente con el Municipio de Restrepo. Esta vereda es jurisdicción del perímetro urbano de Cumaral.

7.2.14.- VEREDA EL YARÍ

Limita por el Norte con el Casco urbano de Cumaral, por el Sur con la Vereda el Palmar, al oriente con la vereda Chepero y al occidente con el Municipio de Restrepo. Esta vereda es jurisdicción del perímetro urbano del Municipio.

7.2.15.- VEREDA CHEPERO

Limita por el Norte con el Municipio de Medina, por el Sur con la Inspección de San Nicolás y la vereda El Palmar, por el oriente con la Inspección de Presentado, las veredas Venturosa y Laguna Brava y por el Occidente con el Casco urbano de Cumaral y con las veredas de San Antonio y El Palmar. Esta vereda es jurisdicción del perímetro urbano del Municipio.

7.2.16.- VEREDA EL PALMAR

Limita por el Norte con la vereda El Yarí, por el Sur con la inspección de San Nicolás, por el Oriente con la Inspección de San Nicolás y la vereda Chepero, por el Occidente con el Municipio de Restrepo. Esta vereda es jurisdicción de la Inspección Departamental de San Nicolás.

7.2.17.- VEREDA LAGUNA BRAVA

Limita por el Norte con las veredas Cuarteles y Venturosa, por el Sur con la Inspección de San Nicolás, por el Oriente con las Inspecciones de Varsovia y Veracruz y por el Sur con la vereda Chepero. Esta vereda es jurisdicción del perímetro urbano del Municipio.

7.2.18.- VEREDA VENTUROSA

Limita por el Norte con la Inspección de Presentado, por el Sur con las veredas Laguna Brava y Cuarteles, por el Oriente con la vereda Cuarteles y por el Occidente con la Vereda Chepero. Esta vereda es jurisdicción de la Inspección Departamental de Veracruz.

7.2.19.- VEREDA CUARTELES

Limita por el Norte con la vereda Venturosa y con la Inspección de Presentado, por el Sur con la vereda Laguna Brava, al oriente con la Inspección de Veracruz y al occidente con la vereda Venturosa. Esta vereda es jurisdicción de la Inspección Departamental de Veracruz.

Fuente: Secretaría de Desarrollo Departamental, UMATA - Cumaral

7.3 GEOMORFOLOGÍA

En el municipio de Cumaral pueden observarse cinco (5) unidades geomorfológicas bien diferenciadas, las cuales se aprecian en el mapa denominado unidades geomorfológicas que muestra el dominio del paisaje de Terrazas Aluviales, seguido en su orden por la Planicie aluvial de Desborde, los Abanicos, los Valles Secundarios (de la red hidrográfica secundaria) y finalmente el paisaje de Vertiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi realizó en 1980 un estudio de suelos de los municipios de Cumaral, Villavicencio, Restrepo, Guamal y El Calvario, correspondiente a un levantamiento general de suelos cuya metodología incluye el uso de fotografías aéreas y su fotointerpretación preliminar.

De esta fotointerpretación, se separaron grandes paisajes, de acuerdo con la forma del terreno, la pendiente y el drenaje. Posteriormente y mediante salidas a campo se hicieron los ajustes necesarios a las unidades de fotointerpretación y se dividieron en otras más pequeñas que sirvieron de base para la formación de unidades cartográficas. En cada uno de los paisajes y cuando las condiciones topográficas lo permitieron se establecieron zonas piloto en los cuales se realizó un inventario de suelos y posteriormente se agruparon en unidades cartográficas al nivel de asociación, complejo o misceláneo dependiendo de la fisiografía, el clima y el material parental. (Estudio general de suelos de los municipios de El Calvario, Guamal, Acacias, Villavicencio Restrepo y Cumaral)

En la descripción de las unidades de mapeo (Consociaciones, Asociaciones, Complejos, Grupos no diferenciados) se explican aspectos tales como el área geográfica en donde se localiza la unidad, la extensión en hectáreas, el lugar que ocupa en la unidad fisiográfica, las variaciones en altitud, el clima dominante, el relieve, la pendiente, el uso actual, límites y las características generales de los suelos. Es así como para el municipio de Cumaral se definió la siguiente información teniendo en cuenta sus unidades de paisaje (ver mapa de unidades cartográficas de suelos).

7.3.1 UNIDADES GEOMORFOLOGICAS POR PAISAJES DEL MUNICIPIO DE CUMARAL

PAISAJE	AREA (Has)	%
---------	------------	---

Terrazas Aluviales	31.221	50.74
Planicie aluvial de Desborde	13.885	22.56
Abanicos	8.067	13.10
Valles Secundarios	6.289	10.22
Vertiente	1.775	2.88
Total	61.237	100

Fuente: Corpoica Regional 8. Programa Regional Sistemas de Producción. Resultados digitalización cartográfica, 1.996

7.3.1.1 Terrazas Aluviales

Comprende los niveles de terrazas altas y bajas, siendo unidades planas que varían entre 1 a 30 metros de altura en sus taludes y que principalmente deben su formación al encajonamiento que ejercen los ríos sobre los conos torrenciales y a movimientos tectónicos. En el municipio de Cumaral se observa únicamente las terrazas bajas como elementos del paisaje de esta unidad geomorfológica.

Asociación Brisas: Ocupa las áreas mejor drenadas de la terraza baja. Los suelos presentan un relieve plano, con pendientes no mayores de 7%. Se encuentra en alturas comprendidas entre 200 y 300 m.s.n.m. en clima cálido húmedo. Comprende suelos profundos y superficiales, con drenaje bueno a pobre y texturas finas a moderadamente finas. Su fertilidad es baja. La distribución de los suelos es regular. Integran esta asociación los conjuntos Brisas, Sebastopol y Rosaleño. Presenta las fases BSa (Brisas con pendientes 0-3%) y BSab (Brisas con pendientes 0-3% y 3-7%).

Asociación libertad: Corresponde a varios niveles de terraza alta de origen tectónico. Ocupa áreas de relieve plano con pequeñas depresiones donde se originan los esteros con pendientes que no pasan de 7%. Está localizada a una altura aproximada de 300 m.s.n.m en un clima cálido húmedo. Son suelos superficiales a profundos, pobremente drenados a bien drenados y de texturas moderadamente finas a finas. Su uso corresponde a ganadería extensiva. Integran la asociación los conjuntos Libertad, Bruselas y Arrecife. Presenta las fases: Lba (Libertad con pendiente 0-3%) y LBab (Libertad con pendiente 0-3% y 3-7%).

7.3.1.2 Planicie Aluvial de Desborde

Unidad formada por aluviones recientes denominados vegas, que se hallan a lo largo de los ríos Guacavía y Humea, los cuales al salir de la cordillera y por la magnitud de sedimentos que transporta, forma un sistema trenzado en el cual no se aprecian diques, pero si orillares e islas. Durante las crecientes ocurren inundaciones de corta duración, pero que constituyen factores productivos obtenidos en estas zonas.

Los denominados orillares que constituyen elementos del paisaje de esta unidad geomorfológica, están conformados por los sedimentos más jóvenes, y deben su formación a que los ríos encuentran una planicie, donde pueden descargarlos, lo que a su vez ocasiona cambios en su cauce. Los suelos ubicados en estas zonas tienden a sufrir evolución retardante, es decir, existe ganancia óptima de materiales, lo que hace que la evolución pedogenética sea muy lenta o regresiva.

Los elementos del paisaje de esta unidad geomorfológica al interior del municipio de Cumaral son las vegas altas, las vegas bajas, los vegones y los orillares.

Complejo humadea: Se localiza en las franjas formadas por el río Humea. Corresponde principalmente a orillares recientes que con regularidad sufre inundaciones que aportan sedimentos moderadamente finos y gruesos. Esta unidad se halla entre 250 y 350 m.s.n.m en un clima cálido húmedo y relieve plano a ligeramente plano con pendientes menores de 3%. Estos suelos son bien y pobremente drenados.

La vegetación natural ha sido destruida casi en su totalidad. Integran la asociación los Conjuntos Guacavía, Guatiquía, Santa Rosa y Acacías. La Asociación presenta la fase GGa (Guacavía con pendientes 0-3%)

Asociación guacavía: Se localiza en el plano de desborde del río Humea, Guacavía y Guatiquía. Su material parental está constituido por aluviones recientes. El relieve es

plano e inferior a 3%. Se encuentra en una altitud menor de 300 m.s.n.m. y corresponde a un clima cálido húmedo. Los suelos son superficiales a profundos, de texturas y drenajes variables; sufren inundaciones con aporte de sedimentos durante el período de crecidas y desbordamiento de los ríos.

La vegetación natural ha sido destruida casi en su totalidad. Integran la asociación los Conjuntos Guacavía, Guatiquía, Santa Rosa y Acacías. La asociación presenta la fase GGa (Guacavía con pendientes 0-3%).

7.3.1.3 Abanicos

Los abanicos de la zona son acumulaciones de materiales torrenciales que hacia las partes bajas se han unido. Se distinguen en la zona en estudio los dos niveles de abanicos, el superior y el inferior como elementos del paisaje de esta unidad geomorfológica.

Consociación doce: Corresponde a la parte superior del abanico en áreas con relieve ligeramente ondulado a quebrado, con pendientes menores de 50%. Está ubicada a una altitud entre 250-350 m.s.n.m en un clima cálido húmedo. Los suelos son superficiales a profundos, bien drenados, de textura moderadamente gruesa a fina. No presentan fenómenos de erosión. La mayor parte de la vegetación de bosque ha sido talado y reemplazado por pastos naturales.

Asociación estaca: Corresponde al abanico superior disectado que se halla contra la cordillera. Su relieve es fuertemente ondulado o quebrado con pendientes complejas dominantes entre 12 y 25 %, aunque existen áreas con pendientes menores de 12%. Se encuentra a una altitud de 350-400 m.s.n.m, corresponde a clima cálido húmedo. La

profundidad efectiva de los suelos varía de superficial a profunda. La textura es media a fina, son bien drenados y presentan erosión ligera a severa. Su vegetación es de tipo sabana. Integran la asociación los Conjuntos Estaca y Balastrera. Presenta las fases: Estaca con pendientes 3-7% y 7-12% (EBcd 3).

7.3.1.4 Valles Secundarios

Se les ha dado esta denominación porque son los valles formados por la red hidrográfica secundaria que tiene su tránsito en el municipio. Son fajas alargadas que son de diversa longitud y que pueden presentar o no inundaciones ocasionales. Se distinguen para la zona en estudio, los denominados valles amplios como elementos del paisaje de esta unidad geomorfológica.

Asociación pecuca: Se encuentra formada por los caños Pecuca, Carnicerías, Mayuga, Curimape y otros de menor importancia que periódicamente pueden sufrir inundaciones de corta duración. El relieve es plano con pendiente no mayor de 3%. Se localiza a una altitud aproximada de 250-350 m.s.n.m correspondiente a un clima cálido húmedo. Son suelos muy superficiales a profundos, de texturas moderadamente gruesas a moderadamente finas, bien drenados. La integran los Conjuntos Pecuca, Curimape y Carnicerías. Presenta la fase Pca (Pecuca con pendientes 0-3%).

7.3.1.5 Vertiente

Bajo esta denominación es considerada la parte montañosa de la cordillera Oriental, la cual se extiende desde los 400 a 3.200 m.s.n.m., con un relieve que varía de quebrado a fuertemente escarpado. De acuerdo a los patrones de drenaje, características estructurales, grado, forma y longitud (IGAC 1.980). El municipio de Cumaral cuenta dentro de su jurisdicción con los elementos del paisaje de vertiente media y pie de vertiente dentro de esta unidad geomorfológica.

Asociación monserrate: Se localiza en el pie de la vertiente de la Cordillera Oriental. Se halla entre 500 y 700 m.s.n.m. El relieve es fuertemente inclinado a quebrado. El material del suelo está compuesto por cantos angulosos y redondeados de diferentes tamaños y formas. La asociación comprende suelos superficiales a profundos de texturas finas a moderadamente gruesas bien drenados. La erosión se presenta localizada y corresponde a la forma denominada "pata de vaca".

La vegetación natural primaria está casi extinguida. Integran la asociación los Conjuntos Monserrate y Colonia. Presenta las fases: Monserrate con pendientes 0-3% (Mca), Monserrate con pendientes de 0-3% y 3-7% (Mcab), Monserrate con pendiente 3-7% (Mcb), Monserrate con pendientes 12-25% (Mcd), Monserrate con pendientes 12-25% y 25-50% (mcde), Monserrate con pendientes 12-25 y 25-50% y erosión ligera (Mcde1), Monserrate con pendientes 25-50% y mayores (Mcef).

Asociación san pedro: Se encuentra a una altitud de 1000 a 1800 msnm en un clima medio húmedo. Ocupa la parte media de la vertiente irregular. El relieve es quebrado a fuertemente quebrado, con pendientes largas rectilíneas que presentan disecciones muy profundas. Los suelos son muy superficiales a profundos, de texturas moderadamente gruesas a finas, bien drenadas con erosión ligera a moderada.

La vegetación natural primaria en su gran mayoría ha sido destruida. Integran esta asociación los conjuntos San Pedro y Santa María. Presenta las siguientes fases: San Pedro con pendientes 3-7 y 7-12% (Spbc), San Pedro con pendientes 7-12 y 12-25% (Spcd), San Pedro con pendientes 12-25 y 25-50% (Spde), San Pedro con pendientes 25-50% y mayores (Spfe), San Pedro con pendientes superiores a 50% (Spf), San Pedro con pendientes superiores a 50% y erosión ligera (Spf1), San Pedro con pendientes superiores a 50% y erosión moderada (Spf2).

7.4 ZONIFICACIÓN ECOLÓGICA (Aspecto Físico Biótico)

La etapa del diagnóstico ambiental nos conduce a la zonificación del territorio permitiéndonos definir unos “espacios biofísicos homogéneos”, son zonas del territorio en las cuales se presenta una relativa homogeneidad.

De acuerdo al trabajo elaborado por Corpoica Regional 8 en la “Caracterización de los sistemas de producción agropecuaria del municipio de Cumara” 1.998. El componente biofísico agrupa a las unidades de paisaje existentes en el municipio y a los suelos contenidos en las mismas, en razón de su carácter clasificatorio por la localización y extrapolación de resultados de actividades institucionales y políticas. Los espacios físicos definidos fueron Vertiente Media, Pie de Vertiente erosionado, Abanico Superior, Abanico Superior erosionado, Abanico Inferior, Valles Amplios, Terraza Alta, Terraza Baja, Vega Alta, Vega Baja, Vegón y Orillares.

El componente biótico estuvo determinado por la cobertura y uso actual de la tierra, correspondiendo en este caso a cultivos semestrales, anuales, además de la cobertura correspondiente a bosques y a uso pecuario.

De acuerdo a lo anterior se determinaron las Unidades Biofísicas de Tierra (UBT) homologando como UBT a los elementos del paisaje: Vertiente Media, Pie de Vertiente, Pie de Vertiente Erosionado, Abanico Superior, Abanico Superior Erosionado, Abanico Inferior, Terraza Alta, Terraza Baja, Vegón, Vega Alta, Vega Baja, Orillares y Valles Amplios. Para el caso de abanicos y vertientes se establecieron dos fases por erosión pues ésta condiciona no solo su uso sino su manejo. Las unidades con sus atributos se observan en la Tabla No 2 y en el mapa “Unidades Biofísicas de Tierra – UBT”

7.4.1 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES BIOFÍSICAS DE LA TIERRA

UBT 1 Vertiente Media: Superficies de relieve quebrado a escarpado con pendientes complejas, cortas, que se extienden en alturas comprendidas entre 1.000 a 1.800 msnm, formadas a partir de esquistos cloríticos, pizarras y arcillas rojizas, dentro de un clima medio húmedo. Está comprendido por la asociación San Pedro, la cual ocupa el sector medio de la vertiente, con un relieve escarpado, con pendientes largas y rectilíneas, las que presentan disecciones muy profundas. Esta asociación está integrada por los Conjuntos San Pedro (Typic Trophent) en un 60% y Santa María (Typic Dystropept) con 40%.

El conjunto San Pedro se localiza en las áreas cercanas a las disecciones de la vertiente y se ha originado a partir de arcillas rojas con numerosas inclusiones de esquistos

pizarrosos. Son superficiales, bien drenados, de reacción ligeramente ácida, con contenido de fósforo medio y alta saturación de bases, lo que indica una fertilidad media baja, limitados por la pendiente y la poca profundidad efectiva.

El Conjunto Santa María se halla en los pequeños resaltos de los flancos de la vertiente. Han tenido su génesis a partir de arcillas rojas con numerosas inclusiones de esquistos pizarrosos. Presentan fertilidad baja dada su reacción ácida y su baja saturación de bases.

UBT 2. Pie de Vertiente: Ubicado dentro del paisaje de vertiente, se localiza en la parte baja al Este de la Cordillera Oriental, es el contacto entre la cordillera y el Llano, en alturas entre 500 y 700 msnm, en un clima cálido húmedo y con un relieve ondulado a quebrado. Se han formado por coluvios provenientes de las partes altas de esta cordillera. Para el municipio de Cumaral esta unidad comprende los suelos de la Asociación Monserrate, integrada por el Conjunto Monserrate (Typic Troorthent) en 60% y Colonia (Typic Dystropept) en 40%.

El conjunto Monserrate ocupa la parte alta de la unidad correspondiente a las áreas de mayor pedregosidad, con suelos superficiales, desarrollados a partir de coluvios de textura media a moderadamente grueso bien drenados. Presentan poca evolución con perfiles de tipo A/C, su reacción es muy ácida y su fertilidad muy baja.

El conjunto Colonia se encuentra hacia la parte inferior de la unidad y se ha desarrollado a partir de arcillas rojizas con influencia coluvial; son moderadamente profundos a profundos y presentan buen drenaje. Su reacción es muy ácida, el contenido de aluminio de cambio es alto, lo que indica en primera instancia una fertilidad baja.

UBT 3. Pie de Vertiente Erosionado: Presenta la misma descripción que la anterior UBT excepto por su relieve que es escarpado y por su fase de erosión la cual para el año en que se realizó el estudio de suelos no se reportó, sin embargo por observaciones de campo se determinó que un período de 17 años de tala indiscriminada y mal manejo de la cuenca ha provocado que en esta unidad la erosión esté presente en el rango de moderada a severa.

UBT 4. Abanico Superior: Está ubicado a continuación de las colinas de Piedemonte, en el sector más alto de los abanicos subcrecientes, formando una faja angosta paralela a la cordillera. Está constituida por la Consociación Doce y por la asociación Estaca. La primera ubicada en la parte superior del abanico en áreas con relieve ondulado, pendientes menores del 3%, en alturas entre 250 a 350 msnm y dentro de un clima cálido húmedo. La segunda unidad corresponde al abanico superior disectado que se halla contra la cordillera, con un relieve fuertemente ondulado a quebrado, pendientes complejas menores del 25% y alturas entre 350 a 400 msnm, dentro de un clima cálido húmedo.

La Consociación Doce está integrada por los conjuntos de suelos Doce (Oxic Dystropept) en 80% y Caney (Typic Troorthent) en 20%. Los suelos del Conjunto Doce se localizan en la parte media y distal del abanico dentro de un relieve plano, se presentan perfil tipo A/B/C y en términos generales su fertilidad es baja, dada la reacción muy ácida, alto contenido de aluminio intercambiable y muy baja saturación de bases. Los suelos del Conjunto Caney se ubican en el ápice del abanico superior ocupando áreas de relieve plano con pendientes que no pasan del 3%, siendo su fertilidad baja por su reacción ácida.

A la asociación Estaca la integran los conjuntos Estaca (Oxic Dystropept) en 65% y Balastrea (Typic Troprthent) en 35% aunque este último por erosión se le ha dado un tratamiento independiente conformando la UBT5. Los suelos del conjunto Estaca se hallan áreas onduladas del abanico superior disectado, desarrollándose a partir de aluviones antiguos, son profundos a muy profundos, bien drenados, con buen desarrollo pedogenético, fertilidad baja a muy baja, debido a que su reacción es ácida a muy ácida con alto contenido de aluminio intercambiable.

UBT 5. Abanico Superior Erosionado: Comprende la misma unidad anterior pero diferenciada en la fase de erosión y específicamente en el Conjunto Balastrea el cual se ubica en los flancos del abanico, en especial hacia el contacto con el abanico inferior y la terraza alta del río Guacavía; son suelos muy superficiales y bien drenados, con ausencia de los horizontes A y B por efecto de la erosión severa, y con una reacción ácida, alto contenido de aluminio intercambiable que hace que sea de fertilidad baja a muy baja.

UBT 6. Abanico Inferior: El abanico inferior presenta forma de fajas alargadas, consideradas prolongaciones del abanico superior. Su material basal está constituido por materiales de tamaño cascajoso y gravilloso, recubiertos por sedimentos más finos modelados por escurrimiento difuso en los planos y de manera concentrada en los taludes. Se encuentra conformado por la Consociación Restrepo, la cual se ubica a una altitud aproximada de 300 msnm, dentro de un clima cálido húmedo, en relieve plano y pendientes no mayores del 3%. Está integrada por los conjuntos Restrepo (Oxic Dystropept) en 90% y la inclusión del conjunto Seminario (Typic Troporthens) con 10%.

Los suelos del conjunto Restrepo son superficiales a profundos, bien drenados, con perfil tipo A/B/C y de baja fertilidad debido entre otras cosas a su fuerte a muy fuerte reacción ácida, alto contenido de aluminio intercambiable y baja saturación de bases.

El conjunto Seminario aparece generalmente en el ápice del abanico y se caracteriza por presentar suelos superficiales, bien drenados.

UBT 7. Valles Amplios: Con esta denominación se define a fajas alargadas y planas de amplitud variable que se forman a lo largo de la red hidrográfica secundaria, cuyo material basal está constituido por sedimentos aluviales de diferente tamaño. Se ubican a una altitud aproximada entre 250 a 350 msnm, con relieve plano, pendientes menores del 3% y dentro de un clima cálido húmedo. Esta unidad está conformada por la asociación Pecuca, la cual ha desarrollado sus suelos a partir de materiales depositados en el pleistoceno, provenientes de las partes altas de la cordillera Oriental. Los conjuntos que integran esta asociación son: Pecuca (Typic Tropofluvevt) con 40%; Curimate (Typic Tropaquept) en 30% y Carnicerías (Aquic Dystropept) con el 30%.

Los suelos del conjunto Pecuca ocupan las áreas cercanas al cauce de los ríos y pueden sufrir inundaciones ocasionales. Son superficiales a moderadamente profundos, de drenaje moderado, con un perfil tipo A/C y fertilidad baja, dada su reacción ácida, la alta saturación del aluminio intercambiable y los bajos contenidos de fósforo y de bases.

El conjunto Carnicerías generalmente se localiza en áreas planas alejadas de los cauces de los ríos, pero sufren inundaciones periódicas regulares. Los suelos de este conjunto se han

originado a partir de aluviones recientes. Las características de los suelos de éste conjunto son similares a la del Pecuca.

UBT 8 Terraza Alta: Localizada en cercanías de la cordillera oriental, corresponde al nivel más alto de terrazas. Esta conformada dentro del municipio de Cumaral únicamente por la asociación Libertad, la cual corresponde a varios niveles de terraza de origen tectónico. Ocupa áreas de relieve plano, con pequeñas depresiones donde se originan los esteros, a una altitud aproximada de 300 m.s.n.m. con pendientes que no sobrepasan el 3% y dentro de un clima húmedo. La génesis de estos suelos se fundamentan a partir de sedimentos aluviales pleistocénicos provenientes de la cordillera Oriental, que recubren cantos redondeados muy meteorizados de diferente tamaño. Está integrada por los conjuntos Libertad (Tropeptic Haplorthox) en 50%, Brúcelas (Oxic Dystropec) en 40% y Arrecifes (Typic tropaquep) con el 10%.

El conjunto Libertad se ubica sobre las partes altas y bien drenadas, comprendiendo suelos profundos, bien drenados, de buen desarrollo pedogenético, perfil tipo A/B/C y muy baja fertilidad dada su reacción fuertemente ácida, alto contenido de aluminio intercambiable y bajo contenido de fósforo.

El conjunto Brúcelas ocupa las partes un poco más bajas que el Libertad, con suelos profundos, bien drenados, de buen desarrollo pedogenético, perfil tipo A/B/C y baja fertilidad por su reacción muy ácida, alto saturación de aluminio intercambiable y baja saturación de bases.

El conjunto Arrecife está localizado cerca de los esteros, en las partes bajas, en pendientes menores del 3%. Son suelos superficiales, pobre a pobremente drenados por lo que en su mayoría sufren encharcamientos prolongados durante el período de lluvias. Presenta perfil tipo A/B/C y por su reacción fuertemente ácida y bajo contenido de cationes es considerado de baja fertilidad.

UBT 9. Terraza Baja: Dentro del paisaje de terrazas aluviales, la terraza baja se presenta en forma de fajas alargadas, paralelas a la planicie aluvial de desborde y a la terraza alta. Su relieve es plano y las pendientes son menores del 7%, dentro de un clima cálido húmedo. En la jurisdicción del municipio de Cumaral, esta unidad únicamente está representada por la asociación Brisas, la cual ocupa las áreas mejor drenadas de la terraza, a altitudes comprendidas entre 200 y 300 msnm, dentro de un clima cálido húmedo. Los suelos son profundos a superficiales, con drenaje bueno a pobre. Los conjuntos de suelos que integran la asociación Brisas son: Brisas (Typic Dystropept) en 50% Sebastopol (Oxic Dystropept) con 40% y Rosaleño (Aeric Tropaquept) con el 10%.

Los suelos del conjunto Brisas ocupan las partes altas de la terraza baja, cercana a la cordillera Oriental. Sus suelos son profundos, bien drenados, de fertilidad muy baja dada su reacción muy ácida, los altos contenidos de aluminio intercambiable (60%) y los bajos contenidos de fósforo y bases.

El conjunto Rosaleño está ubicado en los bajos o nacimientos de esteros, en área de microrelieve plano – cóncavo, los cuales se encharcan durante el período de lluvias. Son suelos superficiales, pobremente drenados, on gley (zona de reducción) a poca

profundidad. Debido a su reacción ácida, alto contenido de aluminio y nivel freático alto, su fertilidad es baja.

UBT 10. Vega Alta: Elemento del paisaje del plano aluvial marginal, localizado en forma paralela a la planicie aluvial de desborde, un poco más elevada que esta, pero esporádicamente puede sufrir inundaciones. El relieve es plano y para el caso de Cumaral su superficie es menor del 3%. Está constituido por la Asociación El Reposo la cual se ubica a alturas menores de 400 msnm, dentro de un clima cálido húmedo. Integran esta asociación los conjuntos. El Reposo (Fluventic Dystropept) con 30%. Encanto (Oxic Dystropept) en 30%. La Selva (Aeric Tropaquept) en 20% y Diamante (Typic Tropopsamment) con el 10%.

El conjunto el Reposo ocupa la parte más alta de la unidad, habiéndose desarrollado sus suelos a partir de sedimentos aluviales recientes. Son suelos moderadamente profundos a profundos. Por su reacción ácida, bajos contenidos de fósforo y bases se le considera de baja fertilidad.

Los suelos del Conjunto Encanto son profundos, de drenaje moderado, los cuales se han desarrollado a partir de sedimentos aluviales de alta intemperización, arrastrados desde la cordillera y depositados recientemente. Es de muy baja fertilidad por su reacción ácida y bajos contenidos de fósforo y bases.

La selva es un conjunto que se localiza en las partes bajas de la unidad. Presenta suelos superficiales, limitados por fluctuaciones del nivel freático, sufriendo en épocas lluviosas encharcamientos prolongados. Su drenaje natural pobre, reacción ácida, bajos contenidos de fósforo y bases lo hacen de baja fertilidad.

El conjunto Diamante se localiza en pequeños diques formados por cauces antiguos de los ríos y hacia los contactos con el plano de desborde. Son suelos profundos, bien drenados, de baja fertilidad por su reacción ácida.

UBT 11. Vega Baja: Elemento del paisaje del plano aluvial de desborde, se le denomina también Planos Aluviales Complejos. Corresponde a superficies más o menos amplias que se encuentran a lo largo de los principales ríos de carácter trenzado. Durante las crecientes sufren inundaciones de corta duración. Está conformada por la Asociación Guacavía, lo cual, para el caso de la jurisdicción del municipio de Cumaral, se ubica en el plano de desborde de los ríos Guacavía y Humea. Están sometidas a frecuentes inundaciones y su material basal lo constituyen aluviones recientes. Su relieve es plano, con pendientes que no superan el 3% a una altitud menor de 300 msnm. Hacen parte de esta asociación los conjuntos Guacavía (Typic Tropofluent) con 40%, Guatiquía (Aquic Tropofluent) en 20%, Santa Rosa (Tropic Aeric Fluvaquent) en 20% y Acacias (Fluvaquentic Dystropept) con el 20%.

El conjunto Guatiquía se localiza principalmente entre los bajos y las partes altas de la planicie aluvial de desborde. Su profundidad es moderada a profunda, en tanto que su drenaje natural es imperfecto. Presenta un perfil A/C de bajo desarrollo pedogenético. Su fertilidad es baja a muy baja teniendo en cuenta que su reacción es ácida y el contenido de fósforo, bases y nitrógeno es bajo.

Santa Rosa es el conjunto de esta asociación que se localiza en las partes bajas o basines de la planicie aluvial de desborde. Comprende suelos superficiales a muy superficiales, limitados por fluctuaciones de nivel freático, además son pobremente drenados, con poco desarrollo pedogenético presentando un perfil tipo A/C. Su nivel de fertilidad es bajo pues su reacción es ácida, con baja CICA y pobres bases y fósforo.

El conjunto Acacias ocupa las partes más altas y alejadas del cauce de los ríos. Son suelos profundos, imperfectamente drenados, perfil tipo AB/C y reacción ácida que sumado al bajo contenido de fósforo y bases lo hacen poco fértiles.

UBT 12. Vegón: Hace parte del plano aluvial marginal, presentándose a manera de fajas alargadas y correspondiendo a un nivel de terraza que fue parcialmente ocupada por los ríos. Su material basal está compuesto por aluviones complejos recientes y antiguos. Constituye esta unidad la asociación de suelos Presentado, lo cual se localiza entre las alturas de 250 a 350 msnm, con un relieve plano y pendientes que no sobrepasan el 3% para el caso de Cumaral, dentro de un clima cálido húmedo. Se encuentra integrada por los conjuntos Presentado (Aquic Oxic Dystropept) en 50%, Placer (Oxic Dystropept) en 40% y la inclusión Cabaña (Typic Tropequept) con el 10%.

Los suelos del conjunto Presentado se localizan hacia las partes bajas de la unidad, en áreas de microrelieve plano cóncavo. Son profundos, desarrollados a partir de sedimentos aluviales subrecientes, drenaje imperfecto a moderado, con reacción ácida y bajos contenidos de fósforo y bases, lo que los hace de baja fertilidad.

El conjunto Placer, se ubica en las partes altas de la unidad, dentro de un relieve plano, con pendientes que no sobrepasan el 3%. Sus suelos se han desarrollado a partir de aluviones finos, son profundos a moderadamente profundos, bien drenados, limitados por fluctuaciones del nivel freático. Presentan una reacción ácida, con medianos contenidos de aluminio intercambiable y bajos contenidos de fósforo y bases totales, lo que los hace de fertilidad baja.

El conjunto Cabaña se localiza en pequeñas zonas bajas, con microrelieve cóncavo y pendientes de 0 al 1%. Estos suelos se encharcan por períodos prolongados en las épocas de lluvia. Son superficiales, limitados por hidromorfismo provocado por su muy pobre drenaje.

UBT 13. Orillares: Elemento del paisaje de la planicie aluvial de desborde. Son superficies semicirculares formadas por la agrupación de diques y bacines dispuestos distanciadamente uno de otro. Reciben continuamente ganancia de materiales, lo que ocasiona una evolución retardante en sus incipientes suelos. Lo conforma el complejo Humadea, el cual se localiza a manera de fajas alargadas a través de los ríos Guacavía y Humea para la situación específica del municipio de Cumaral. La altitud de la unidad varía entre los 250 a 350 msnm, con un relieve plano, pendientes no mayores del 3% y dentro de un clima cálido húmedo. Integran esta unidad los Conjuntos Humadea (Aquic Tropofluent) en 50%, Guamal (Typic Tropofluent) en 30% y Corocora (Aquic Tropopsamment) con el 20%.

Los suelos del conjunto Humadea se localizan en los bajos de los Orillares, siendo superficiales limitados por capas de arena o materiales tipo grava o cascajo. Presentan

poco desarrollo pedogenético, con perfil tipo A/C, drenaje imperfecto y ocasionalmente sufren inundaciones de corta duración. Su fertilidad es baja dados sus bajos contenidos de bases, nitrógeno, fósforo y su reacción ácida.

El conjunto Guamal ocupa el lomo de los diques de los orillares. Son suelos superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, con incipiente evolución pedogenética. Manifiestan un perfil tipo A/C y periódicamente reciben aportes de materiales durante las inundaciones. Su nivel de fertilidad es bajo debido a su reacción ácida y contenidos bajos de aluminio intercambiable.

Corocora es el conjunto que dentro de esta unidad se localiza en algunos diques de los orillares, formados principalmente por el río Guacavía. Es superficial a profunda, limitada por fluctuaciones del nivel freático o capas gruesas. Su drenaje es imperfecto, sufriendo inundaciones en los períodos lluviosos. Presentan reacción ácida, bajo contenido de materia orgánica, lo que entre otras cosas hace que su fertilidad sea baja.

Descripción de las UBT del Municipio de Cumaral

UBT	Elementos del Area Paisaje	Area	Paisaje	Unidades Cartográficas Suelo	SIMB de
1	Vertiente Media	1.088	Vertiente	Asociación Pedro	San Spéf
2	Pie de Vertiente	464	Vertiente	Asociación Monserrate	MCbc, MCcd
3	Pie de Vertiente erosionado	216	Vertiente	Asociación Monserrate	Mcde
4	Abanico Superior	953	Abanicos	Consociación Doce, Asociación Estaca	Dcab, EBbc
5	Abanico Superior Erosionado	853	Abanicos	Asociación Estaca	Ebcd3
6	Abanico Inferior	6.261	Abanicos	Consociación Restrepo	Rea
7	Valles Amplios	6.302	Valles Secundarios	Asociación Pecuca	Pca
8	Terraza Alta	13.152	Terrazas Aluviales	Asociación Libertad	Lba
9	Terraza Baja	18.045	Terrazas Aluviales	Asociación Brisas	Bsa
10	Vega Alta	249	Planicie Aluvial de desborde	Asociación de Reposo	El Era
11	Vega Baja	2.373	Planicie Aluvial de desborde	Complejo Humadea	Hga

12	Vegón	10.063	Planicie Aluvial desborde	Asociación de Presentado	Pla
13	Orillares	1.186	Planicie Aluvial desborde	Complejo Humadea	Hga

Fuente: Programa Sistemas de Producción CORPOICA Regional Ocho. Resultados de digitalización 1.997

7.5 USO POTENCIAL DEL SUELO

Consiste en el agrupamiento de unidades de mapeo, con el fin de interpretar su capacidad para producir cultivos comunes y pradera, sin causar deterioro del suelo por periodos largos, es decir, involucra el concepto de producción económica sostenida. Además, permite hacer generalizaciones basadas en las potencialidades de los suelos, limitaciones en cuanto a su uso y manejo, incluyendo en ello los tratamientos de conservación.

Esta clasificación no pretende la productividad de cultivos específicos, ni agrupar los suelos de acuerdo a aquellos que produzcan los mayores ingresos, de tal manera que se constituya en un agrupamiento por rentabilidad de los suelos.

Este sistema interpretativo, basado en los efectos combinados de clima y de limitaciones permanentes de suelo, toma en consideración los siguientes aspectos que afectan su capacidad: Características de los suelos (profundidad, textura, permeabilidad, capacidad de retención de humedad aprovechable, ph, fertilidad natural, salinidad o alcalinidad y pedregosidad). Características del terreno (aspecto, longitud, gradiente), inundabilidad y dinámica del nivel freático. Características climáticas (precipitación y su distribución, evaluación de periodos o épocas aptas para cultivos).

Así es como para el municipio, la capacidad de uso de la tierra se resume mediante una información en donde más que recomendar usos nuevos se está buscando la optimización de arreglos agropecuarios adecuados a los tipos de utilización propuestos, los cuales ya están presentes en el municipio. Su especialización se puede observar en el mapa (Uso Potencial). Donde se demuestra su vocación pecuaria predominante, una vez que tanto las praderas nativas como las mejoradas forman parte de la mayoría de las capacidades y se listan en la siguiente información.

Toma en consideración los siguientes aspectos que afectan su capacidad:

- Características de los suelos: (profundidad, textura, permeabilidad, capacidad de retención de humedad aprovechable, alta fertilidad natural, salinidad o alcalinidad y pedregosidad).

- Características del terreno: pendiente (aspecto, longitud y gradiente), inundabilidad y dinámica del nivel freático.
- Características climáticas: (precipitación y su distribución, evaluación de periodos o épocas aptas para cultivos).

Teniendo en cuenta que “las áreas que son actuales o potencialmente utilizables en actividades agrícolas no debe ser explotadas en actividades pecuarias” esta área dedicada a praderas deberían estar siendo aprovechadas por cultivos como arroz y palma africana.

Arroz, palma africana, pasto mejorado, pasto nativo corresponden al 78.64 % (48.385 Has) del total del área del Municipio.

Plátano, frutales, caña, yuca, pasto nativo; corresponde al 0.94 % (570 Has) del área total del Municipio.

Bosque protector, pasto nativo, corresponde al 1.72 % (1059 Has) del área total del Municipio.

Arroz, yuca, caña, palma africana, pasto mejorado; corresponde al 0.39 % (242 Has) del área total del Municipio.

Arroz, palma africana, caña, frutales, pasto mejorado; corresponde al 3.85 % (2368 Has) del área total del Municipio.

Pasto nativo; corresponde al 12.19 % (7.500 Has) del área total del Municipio.

Bosque protector; corresponde al 1.78 % (1.098 Has) del área total del Municipio.

Preservación; corresponde al 0.26 % (160 Has) del área total del Municipio.

Urbano; corresponde al 0.22 % (138 Has) del área total del Municipio.

Teniendo en cuenta que “ las áreas que son actualmente o potencialmente utilizables en actividades agrícolas, no deben ser explotadas en actividades pecuarias” esta área dedicada a pradera debería estar siendo aprovechada por cultivos como arroz y palma africana.

Vale la pena aclarar, que no se están dejando de considerar otros tipos de utilización agrosilvopastoril, pero teniendo en cuenta que no se ha realizado una evaluación de tierras no se podría formular recomendaciones de uso.

7.6 CONFLICTOS DE USO

Considerando como variables indicadoras de la sobreutilización o subutilización de las tierras del municipio de Cumaral, la capacidad de uso, la erosión de los suelos y el uso actual representando en los sistemas de producción identificados se determinaron los conflictos de uso de las tierras desde el punto de vista agrícola y pecuario.

Es así como se definieron a escala 1:75.000 dos tipos de conflicto bajo y medio. En la siguiente tabla y en el mapa de conflictos de uso de las UBT del municipio, se observan las áreas de conflicto por tipo y grado.

CONFLICTO	AREA (ha)	%
Sin conflicto	52.459	85.26
Medio por sobre utilización agrícola	7.346	11.94
Alto por sobre utilización agrícola	214	0.35
Alto por sobre utilización agrícola	1.211	1.97

Fuente: Programa Sistemas de Producción. Corpoica Regional Ocho. 1997

El 85 % del área del Municipio (52.459 Has) no presentan conflictos de uso, mientras que cerca del 12 % (7.346 Has) se observan conflictos medios por sobre utilización agrícola, lo que origina principalmente pérdida del suelo por usos y prácticas inadecuadas al establecer y manejar cultivos limpios. El grado medio indica que aún es tiempo de llevar a cabo prácticas de manejo de cultivos y recuperación de suelos, que permitan que estas zonas no sufran un deterioro mayor al corto plazo disminuyendo la calidad de las tierras del Municipio. En otras palabras, estas áreas representan las zonas inmediatas en donde se deben ejercer prácticas de mitigación de amenazas a la erosión y al deterioro general de las UBT 1 (vertiente media) y UBT 6 (Abanico interior).

Cuando se habla de sobre utilización agropecuaria se está haciendo referencia aquellas zonas que se encuentran afectadas por practicas agrícolas y pecuarias que afectan de manera nociva las calidad de las tierras. La UBT 13 “ orillares” con el 1.97 % (1.211 has) del total del municipio es la afectada, por esta tipo de conflicto, específicamente por el uso agropecuario de zonas de reserva ecológica, que protegen el medio ambiente y ayudan a preservar y proteger los recursos naturales.

Pese a que la UBT 3 (pie de vertiente erosionado) representa apenas el 0.35 % (214 Has.) del municipio, y en ella existen conflictos altos por sobre utilización agrícola, ya que es aquí donde se está concentrando el núcleo de degradación de sus tierras, las medidas a tomar deberán estar encaminadas a frenar la erosión acelerada causada por este tipo de sobreutilización, estableciendo programas de control de la adecuación de los suelos.

7.7 PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS

El sistema de manejo de residuos sólidos del municipio de Cumaral se encuentra localizado a doce (12) Kms. del Casco Urbano, en el sector veredal denominado Chepero Bajo.

Para lograr el acceso al predio de disposición final y manejo de residuos sólidos se debe recorrer cuatro (4) Km. De la vía Nacional Marginal de la Selva que comunica a los Municipios de Cumaral y Paratebuena, desviar el rumbo a mano derecha y recorrer dos (2) Km. De la vía veredal que comunica al sector de la Estaca con la Inspección de Veracruz, asfaltada en su totalidad con Crudo de Castilla, para finalmente derivar a mano izquierda seis (6) Km. Por el carretable denominado Vía la Lorena, que comunica las veredas de Chepero y Presentado. Una vez recorrido los doce (12) Km. Sobre la vía, a mano derecha, encontramos la entrada principal al predio de disposición final de residuos sólidos Municipales de Cumaral.

7.7.1 DISEÑO

La distribución en planta se ha realizado en dirección oriente occidente; teniendo en cuenta el recorrido de los vientos los cuales se desplazan en forma diagonal desde Sur-Oriente al Nor-Occidente.

Según el planteamiento anterior se han ubicado en forma consecutiva las siguientes secciones: Hangar de recepción y Reciclaje (750 Mts²). Área de Almacenamiento, Maduración y Compostaje del Material Orgánico (1.350 Mts²). Lombricultura 90 eras de 1.20x10.00 Mts. (2.625 Mts²); Tamizado, Empaque y Almacenamiento de Humus (200 Mts²).

7.8 REFORMA AGRARIA.

UN DESAFIO DE PARTICIPACIÓN, DESCENTRALIZACIÓN, RESPUESTA HACIA UN NUEVO PACTO SOCIAL.

Más de tres décadas de legislación para reformar las estructuras de acceso y propiedad de la tierra en Colombia, sin haber tocado en lo fundamental las del poder Económico y Político en los niveles regionales y en su expresión nacional, explican los pobres resultados de esta gestión.

Experiencias internacionales son contundentes para mostrar que en la base de los milagros de desarrollo económico o industrial, se encuentran profundas reformas agrarias que han contribuido a una estrategia de desarrollo sostenible desde el punto de vista social, económico y Político.

Un país que por sus condiciones geográficas y climáticas necesariamente ha construido sus sueños alrededor del agro, pero, un país de campesinos sin tierra, agudiza expresiones de las relaciones de poder en confrontación en las zonas rurales.

Son diferentes las cifras sobre el total de hectáreas de tierra que los narcotraficantes y otros sectores sociales al margen de la ley han logrado apropiarse, dentro de la frontera agrícola. En todo caso las cifras son elevadas y oscila entre cuatro y seis millones de hectáreas.

Cumaral en su censo de familias campesinas sin tierra, y que son elegibles dentro del subsidio otorgado por la Ley 160 o ley de reforma Agraria, amerita, que dentro del Ordenamiento Territorial, se señalen Terrenos óptimos de ser adquiridos por el Incora, reduciendo el nivel de marginalidad y exclusión de estas familias, pues, así lo ordena los Artículos 64 al 66 de la C. P.; Leyes 60 – 93, 131 del 94 y 160, 95.

7.8.1 CAUSAS

La agudización de los conflictos en la zona rurales de todo el país, incluido el mismo municipio de Cumaral, hacen que más familias prefieran buscar la zona urbana, estando así protegidos y alejados de cualquier peligro, pero por supuesto, dejando abandonado su entorno, convirtiéndose en lo que hoy llamamos desplazados.

La falta de créditos de fomento no solamente por parte de la banca privada sino de la misma banca oficial, que no es clara a qué sector de la economía campesina van dirigidas las políticas estatales, creando incertidumbre al momento de invertir, esto por falta de planificación, llevando a la banca rota a los campesinos.

La presión sobre la tierra se ha trasladado hacia las zonas de frontera del país, ante la débil democratización de las estructuras de tenencia de tierra.

Esta tendencia, además de impulsar procesos de colonización descontrolados que amenazan cada vez con mayor fuerza a regiones de gran fragilidad ecológica facilitó el asentamiento de enormes contingentes de población desplazada que encontró las condiciones propicias para el desarrollo masivo de cultivos ilícitos.

En este contexto es inaplazable la necesidad de cerrar la frontera agropecuaria y de explotación económica del país por razones políticas, sociales, y de preservación de zonas de gran riqueza natural como es la Amazonía Colombiana

A pesar de que la Ley es muy clara, que del igual porcentaje de la población rural, sea también la inversión como mínimo de la participación equivalente, en la solución de servicios básicos con infraestructura educativa, salud, vías, recreación y oportunidades para que los hijos de los campesinos prosigan con la labor de sus padres ya de una manera tecnificada.

Contribuir a superar las condiciones de pobreza rural dejar atrás las condiciones de exclusión económica, social y política en que se han mantenido amplios sectores de la población rural.

Mejorar la eficiencia en el uso de factores productivos como la tierra, el agua y el crédito.

Generar nuevos empleos en el campo.

Potenciar la capacidad de producción de alimentos y materias primas agropecuarias en el país, contribuir a una mayor sostenibilidad en el uso de los recursos naturales,

Incorporados a la actividad productiva y evitar el continuo deterioro del patrimonio Natural.

Como política de estado, debemos destacar los siguientes frentes prioritarios:

1.- Dotar de mayor poder económico y político a las comunidades campesinas, en mayor grado excluidas de un proyecto de desarrollo con democracia, este objetivo pasa necesariamente por acciones de redistribución de activos de la sociedad, que avancen en la democratización económica a la que se consolidan espacios de participación política.

2.- Actuar en zonas de alto conflicto en las que la acción del estado ha sido nula o insuficiente y en las que las acciones de acceso a la tierra, titulación y estabilización de comunidades rurales, contribuyen de manera eficaz a alcanzar las metas de paz y convivencia ciudadana.

3.- Avanzar decididamente en el ordenamiento territorial y productivo del país, racionalizando el uso de la tierra en la frontera agropecuaria y aminorando la presión sobre las áreas que actualmente configuran reservas forestales y parques naturales. Este objetivo exige de manera inmediata actuar para cerrar la frontera de explotación agropecuaria del país y para estabilizar los frentes de colonización.

7.8.2 OBJETIVOS

Dotar de tierras a las familias campesinas de escasos recursos involucradas en los programas que el Municipio de Cumaral estime conveniente para ser cofinanciados con el Incora.

Organizar las comunidades rurales ofrecerles servicios sociales básicos e infraestructura física, crédito, diversificación de cultivos, adecuación de tierras, seguridad social, transferencia de tecnología, comercialización, gestión empresarial y capacitación laboral. Contribuir a una mayor sostenibilidad en el uso de los recursos naturales incorporados a la actividad productiva y evitar el continuo deterioro del patrimonio natural.

En el pasado la Reforma Agraria se concibió como la entrega de predios sin garantía sobre la viabilidad económica de dicha redistribución, con resultados cuestionables en la sostenibilidad del proceso. De hecho una mirada retrospectiva permite constatar que muchos de los esfuerzos realizados no lograron consolidarse, de manera que los beneficiarios de las tierras terminaron por arrendar y vender los predios, facilitando un proceso de contrarreforma.

Bajo esta consideración, el concepto de proyecto productivo al que accede al beneficiario del programa viene a sustituir al del predio o tierra. Esto significa que como objetivo principal, la acción de la reforma agraria debe orientarse a que los campesinos accedan a unidades productivas en las que la tierra es uno de los componentes del proyecto.

Este objetivo se alcanza en la medida en que se logre, o bien entregar predios en producción como empresas constituidas, o bien impulsar la adecuada planeación de las inversiones complementarias que se requieren para adecuar el predio y lograr el aprovechamiento de otros factores, tales como fuerza de trabajo familiar.

Lo anterior no basta, si las actividades económicas al nivel de fincas no se articulan estratégicamente a proyectos productivos, comercialización y agroindustria regionales y al tejido social y económico de las estructuras mayores, incluyendo la articulación rural – urbana.

Con el fin de articular esfuerzos, se debe coordinar la estrategia de fortalecimiento de unos únicos espacios de participación comunitaria a nivel Municipal (consejo Municipal de Desarrollo Rural y de la Reforma Agraria). Estos son los encargados de incorporar la

estrategia de reforma agraria en el desarrollo rural y de priorizar las inversiones complementarias extra- prediales que se requieren para potenciar las actividades económicas intra- prediales.

Así mismo realizar una amplia convocatoria a agentes no gubernamentales a nivel regional, nacional e internacional, interesados en comprometerse con la estrategia de la reforma agraria desde de la etapa de la promoción social y empresarial de las familias campesinas hasta la asesoría técnica y gerencial (consorcios interinstitucionales).

7.8.3 ACCION

La reducción del poder territorial desmedido de los terratenientes.

El necesario impulso que requiere la reforma agraria con estrategia de superación de la pobreza en un contexto de desarrollo rural.

La superación de la violencia, en cuanto la reforma agraria puede constituirse en uno de los elementos centrales para conseguir la paz.

Corresponde al gobierno municipal administrar y conducir, por mandato popular buen aparte de los temas relacionados con la infraestructura básica para el desarrollo de las comunidades rurales.

Igualmente, es de la competencia municipal concertar con la comunidad el plan de desarrollo y promover el uso de los espacios de participación para discutir los principales temas de interés de la sociedad rural y acordar las decisiones respectivas.

La debida consideración de la equidad, la sostenibilidad y la competitividad como paradigmas del desarrollo en estos planes municipales, constituye la posibilidad real de incorporar acciones conducentes a garantizar entre otras cosas, el ordenamiento y uso del territorio, la participación de las mujeres y los jóvenes, la atención preferente de las necesidades de los grupos más vulnerables y el estímulo a las actividades económicas más promisorias y competitivas. Por supuesto, la principal responsabilidad del Alcalde es la de gestionar y ejecutar el plan de desarrollo, incluyendo la consecución de nuevos recursos humanos técnicos y financieros que pueden provenir de otras instancias competentes para garantizar el logro de los objetivos trazados.

Además, sobre los Alcaldes recae la importante responsabilidad de promover las instituciones formales e informales de las comunidades rurales. Sin embargo, los municipios no establecen las políticas y las leyes que orientan este tema. Las autoridades municipales no fijan ni afectan políticas sobre la distribución de los factores productivos (medios de producción) como la reforma agraria, la política crediticia y la política laboral.

De esta manera, podríamos afirmar que la función principal del municipio en torno al desarrollo rural es, fundamentalmente, la de administrar y conducir el proceso: Es decir, la de gerenciarlo, y por lo tanto a pesar de las limitaciones mencionadas para afectar muchos aspectos fundamentales del desarrollo rural, el municipio se constituye en el principal actor institucional del mismo.

7.9 CONCLUSIONES

1. En el plano biofísico el Municipio de Cumaral presenta ventajas comparativas, al igual que otros municipios del Piedemonte Llanero, dadas por una predominante topografía plana, presencia de zonas aluviales que reciben ganancias continuas de sedimentos fértiles, un clima adecuado para el desarrollo de varias especies agropecuarias e incluso para actividades turísticas. En materia de suelos, el Municipio e Cumaral presenta contrastes propios de las zonas de piedemonte en donde el clima, el relieve, el material parental, los organismos y el tiempo, han originado suelos de baja muy baja fertilidad, tales como los Inceptisoles, Entisoles y Oxisoles.

2. Aunque las condiciones en infertilidad química y física de los suelos del Municipio de Cumaral son susceptibles de ser mejoradas, deben tenerse en cuenta que la pobre oferta edáfica, sumada a los limitantes que impiden un adecuado desarrollo de la producción agropecuaria, han ocasionado una fuerte presión sobre la tierra, en donde se busca a toda costa aprovechar al máximo los espacios con mejores niveles de fertilidad y condiciones, so pena de caer en prácticas degradativas de la calidad de las tierras al interior del municipio. Lo anterior ha provocado un efecto nocivo sobre la conservación del medio ambiente, agravado por la tala excesiva de los bosques, de parte, inicialmente de los colonos y actualmente por la presión sobre la tierra que ejercen los productores contemporáneos, trayendo como consecuencia la extinción casi total de las especies florísticas y faunísticas, propias del Piedemonte Llanero. Este mismo desarraigado por el bienestar de la tierra, y la adopción inconsciente del modelo de desarrollo prospectivo (caótico) sobre lo prospectivo (ordenado), han originado un continuo deterioro de los recursos naturales, permitiendo concluir que la clave del desarrollo del Municipio de Cumaral debe basarse en el manejo planificado de los mismos, para de esta forma ordenar, legislar, aprovechar y proteger tales recursos, con el propósito de hacer que la producción Cumaraleño sea competitiva frente a la de otros municipios del departamento o de la región de la Orinoquía.

3. Los productos generados dan las bases sólidas para que se empiece a adoptar el modelo prospectivo del desarrollo, tarea sobre la cual deben empeñarse sus administraciones locales, apoyando más tanto la investigación como los estudios de planificación territorial y la transferencia de tecnología, a través de sus oficinas de planeación municipal y umata.

7.10 RECOMENDACIONES

1. Debe ser prioridad de la administración municipal, el ordenamiento territorial rural y urbano del municipio, para continuar con la adopción del modelo prospectivo de desarrollo (iniciado a partir de este estudio), no solo agropecuario, sino en general de todas y de cada una de las actividades productivas de esta región, y que inexorablemente la conducirán hacia el mejoramiento de la calidad de vida tanto de productores como sus pobladores en general.

2. Deben a corto plazo establecerse medidas punitivas y fiscales que permitan la protección de los recursos naturales, y de manera especial de las especies faunísticas y florísticas, que se encuentran peligrosamente en línea de la extinción total.

3. Es necesario seguir apoyando la investigación agropecuaria del municipio, destinando para ello los recursos necesarios en materia presupuestal, logística y humanos, que coadyuven con el desarrollo de este sector en esta importante región del País. En este orden de ideas, la información primaria, secundaria, la cartografía generada junto con la base de datos del municipio, que se encuentra dentro del Sistema de Información Georeferenciado (SIG ILWIS) de la Regional Ocho de Corpoica, debe ser explotada en provecho del desarrollo y la investigación agropecuaria básica y aplicada del municipio de Cumaral.

CAPITULO VIII

PLUSVALÍA

8.1 DE LOS HECHOS GENERADORES Y DE LA ESTIMACIÓN DE LA PLUSVALIA

El desarrollo urbano genera un mayor valor de los predios que beneficia con su aplicación. Este mayor valor es el resultado del esfuerzo de todos los ciudadanos. Cuando se trata de obras públicas, este mayor valor se ve compensado con la contribución de valorización.

Pero muchas veces el valor mayor no está determinado por la realización de obra pública concreta, sino con una simple decisión administrativa. Por ejemplo, si un predio de expansión se clasifica como urbano, su valor aumenta. Si los usos permitidos en una determinada zona cambia, en inmuebles de destinación residencial se vuelve comercial, su valor cambia. Si un determinado predio tiene una altura máxima de dos pisos, y se decide que ahora puede ser de diez, su valor aumenta.

La participación en la plusvalía consiste en que ese mayor valor debe beneficiar a toda la comunidad y no solo al propietario del inmueble. Para lograrlo, se establece que se hará un avalúo en las condiciones previas al cambio generado por la decisión administrativa; se hace otro avalúo posterior a dicha decisión. La diferencia, o sea el mayor valor, o la plusvalía, se reparte entre el municipio y el propietario. Cuando el municipio tome una decisión que valoriza un predio. Este mayor valor se traduce en la obligación del dueño de pagar el municipio entre el 30% y el 50%.

No sobra, para terminar resaltar el inmenso valor redistributivo que tiene esta disposición, ya que previene aberrantes situaciones de inequidad, allana una de las principales causas de desarrollo anárquico de las ciudades y evita una transferencia directa de recursos de los sectores populares hacia los terratenientes urbanos.

La participación en la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 1599 del 6 de agosto de 1998, el cual reglamenta las disposiciones referentes a la participación a la plusvalía; con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de derivados del ordenamiento territorial.

Los concejos municipales y distritales mediante acuerdo de carácter general, fijarán las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Para efectos de este Acuerdo, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción. Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada

predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Para efectos del presente acuerdo, se cumplirá la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

En desarrollo del artículo 87 de la ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.

El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.

La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.

Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o sub zonas beneficiarias con características geo económicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente

deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

8.2 DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA

La administración municipal establece la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geo económicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:

Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles

La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.

La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

Si por razones de conveniencia pública el concejo municipal exonera del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y acusación, a inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 4, 5, 6 y 7 del decreto 1599 del 6 de agosto de 1998.

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del decreto 1599 del 6 de agosto de 1998, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

CAPITULO IX

PLAN DE EJECUCION

9.1 FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

9.1.1 SITUADO FISCAL

Fuente : Ingresos Corrientes de la Nación 24.5% a partir de 1996

Destino:	Educación	60%
	Salud	20%
	Salud o educación según	
	Prioridades del gobierno nacional	20% libre inversión

9.1.2 PARTICIPACION EN LOS INGRESOS CORRIENTES DE LA NACIÓN

FUENTE: Ingresos Corrientes de la Nación Del 15% en 1994 al 22% en el 2001

DESTINO: Territorialmente, esta transferencia está dirigida directamente a los municipios.

9.1.3 REGALIAS

- Fuente: Recursos provenientes de la explotación de los recursos naturales no renovables, los cuales se destinarán al desarrollo local y regional.
- Destino Territorial: Área de influencia en la Producción
- Condiciones de participación de los municipios en estos recursos: Ley 141 del 1994 y Decreto 1747 de 1995.

9.2 PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS I.C.N.

SECTOR	PORCENTAJE DE OBLIGATORIA ASIGNACION
• Educación	30%
• Salud	25% 15% Para Régimen subsidiado de Seguridad social

- Agua Potable y Saneamiento Básico 20% Cuando se haya cumplido la meta del 70%, de cobertura de la población, puede dársele otro destino.
- Cultura, Tiempo Libre, Educación Física, Recreación y Deporte 5%
- Servicios Públicos Domiciliarios, Grupos de Población Vulnerable Y Atención de Desastres, Justicia, Protección al Ciudadano, Desarrollo Institucional, Servicio de la deuda, Vías, Otros Sectores (Desarrollo Comunitario, Equipamiento Municipal, Electrificación) 20%

9.3 RECURSOS DEL CRÉDITO

- Institutos de fomento o entidades especializadas en crédito institucional: Findeter, Fonade e Institutos de desarrollo departamental (Infis). Cada una de estas entidades se especializan en áreas específicas para crédito.
- Banca comercial o sector financiero; recursos propios.
- Emisión de Títulos y bonos de Deuda Pública (Ley 9 del 89 y 51 del 90).

9.4 RECURSOS DE LA PLUSVALÍA.-

Los montos estimados de la participación en plusvalía, así como el momento estimado de la causación y recaudo en el corto plazo, servirá de base para la elaboración de un flujo de fondos que deberá incorporarse en el diseño de las estrategias de financiación y gestión del Esquema de ordenamiento territorial, junto con una distribución tentativa de su uso y destino.

9.5 PROYECTOS DE INVERSIÓN.-

