

## 2.9 SUELO

### 2.9.1 INTRODUCCIÓN

Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección.<sup>1</sup>

En la actualidad el suelo municipal se clasifica en el Estatuto de usos del suelo vigente (acuerdo No 024 de Jul. 95), que lo delimita en suelo urbano, suburbano y rural.

### INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE SUPERFICIES (Km. 2)

<b>Superficie total del municipio</b>	<b>577.0</b>
Superficie perímetro urbano	13.7
Superficie perímetro suburbano	31.5
Superficie zona rural	531.8

### 2.9.2 SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y 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, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

El suelo urbano corresponde al casco urbano actual el cual comprende 44 barrios y está condicionado por una trama ortogonal girada en algunas zonas. Causa sorpresa la no-alineación con el norte, como en general sucedió con todas las fundaciones españolas, tal vez determinada por las primeras construcciones espontáneas a partir de un antiguo camino colonial. Como todos nuestros cascos urbanos tradicionales, se crean conflictos al someterlos a las necesidades de la ciudad moderna, en cuanto a espacio público, vías, tráfico vehicular y peatonal, paramentación y consolidación se refiere.

<sup>1</sup> Ley de Desarrollo Territorial “ Ley 388 de 1997 ” (Julio 18) Capitulo IV Clasificación del suelo

Con una población urbana 57.338 habitantes (83.573 en todo el municipio), Jamundí ocupa el séptimo lugar de las ciudades del Departamento más pobladas. El crecimiento de Jamundí ha sido uno de los más altos del Departamento, pasando de 22.303 habitantes en 1985, a 38.225 en 1993.

El fuerte proceso de inmigración producido entre 1989-1995, se ha ido ralentizando, con la consiguiente caída de la demanda de vivienda, en un marco de población joven.

Los elementos que definen a esta nueva "ciudad dormitorio" de Cali, son los siguientes:

La pretensión de crear una aglomeración autónoma y autosuficiente, donde no sólo surgen y se delimitan espacios residenciales, sino también, para el asentamiento de empleos industriales, comerciales y de servicios.

El desarraigo de la población y la falta de identidad con la "nueva ciudad," debido al asentamiento masivo de personas, sin ninguna vinculación anterior con el municipio.

La posibilidad de acceder a una vivienda mejor, con un coste económico inferior, comparativamente, a otros núcleos del área metropolitana.

La accesibilidad relativamente aceptable a Cali, de la que depende funcional y económicamente, por carretera y por ferrocarril.

El casco urbano y los ensanches de Jamundí son consecuencia de una estructura de crecimiento urbano de tipo agregativo, con el núcleo o centro ubicado en las manzanas contiguas al parque Juan de Ampudia. El asentamiento está formado manzanas consolidadas con viviendas unifamiliares adosadas medianeramente y con traspatios.

El cambio de métodos de producción y el traspaso de puestos de trabajo de la agricultura a la industria y al sector terciario ha supuesto algunos cambios en las necesidades funcionales de las viviendas, pero básicamente la tipología de unifamiliar con patio se mantiene y su demanda es mayoritaria frente a las dos nuevas tipologías surgidas en el último lustro: los bloques de apartamentos y las viviendas aisladas en parcelaciones.

A pesar de que morfológica y tipológicamente el casco urbano y los ensanches del casco urbano tienen cierta coherencia, la calidad del espacio urbano está en las más altas cotas de degradación por las actuaciones puntuales que se han ido produciendo en la construcción o el arreglo de viviendas, y la progresiva degradación de los espacios libres que carecen del arbolado, el amoblamiento urbano necesario, la continuidad y mejoramiento de andenes, y están saturados de obstáculos urbanos y polución visual. (publicidad, toldos y redes eléctricas aéreas)

En el casco urbano actual se pueden clasificar y describir las siguientes zonas homogéneas:

### **2.9.2.1 ZONA HOMOGENEA 1**

VALOR APROXIMADO POR M2 \$150.000- \$170.000

#### **ASPECTOS URBANÍSTICOS**

Se trata básicamente de una zona Socio Económica Homogénea la cual se encuentra conformada por el sector conocido como Barrio Ampudia y que se conoce como el centro de la ciudad, donde se encuentran concentradas las actividades más importantes a nivel Municipal, tales como las INSTITUCIONALES, representadas estas, en el Edificio de la Alcaldía Municipal, la Casa de la Cultura, la Cárcel Municipal, la Iglesia Francisco Javier; las actividades COMERCIALES y BANCARIAS, representadas en el supermercado Comfandi, el Banco de Colombia, el Banco Caja Agraria, el Banco Cafetero, la Corporación de Ahorro y Vivienda Davivienda y la Cooperativa Solidarios; finalmente las de Tipo EDUCATIVO, representadas en el Colegio la Merced, el Colegio y la Escuela. Cabe anotar que la gran mayoría de las actividades anteriormente referidas se desarrollan alrededor del parque Central, el cual tiene un significado bien importante, desde el punto de vista Urbanístico para la memoria Histórica del Municipio y para la comunidad Jamundeña en general.

Todas estas razones referidas sumadas a las Características Intrínsecas por excelencia, que sitúan al Municipio de Jamundi, entre uno de los Municipios de mayores bondades desde el punto de vista Turístico, toda vez que es visitado por infinidad de turistas- sobre todo en los fines de semana- que encuentran en su geografía el sitio perfecto, para la practica de diversos deportes, el descanso y el sano esparcimiento,

El estrato socio – económico predominante en el sector es el medio ( 3 ), según estratificación establecida por la Oficina de Planeación Municipal, el sector presenta una clara tendencia hacia la consolidación de su vocación Comercial - Institucional, no obstante, podemos encontrar en el sector una actividad de tipo residencial, representada en casas de habitación de uno y dos pisos de altura. La Tipología Edificatoria en el sector esta representada en su mayoría por edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura, en algunos casos por edificios construidos recientemente sobre lotes de áreas generosas, en otros casos, por casas de habitación de uno (1) y dos (2) pisos de altura, que han sido remodeladas dando paso a locales comerciales, por ultimo como ya lo anotamos encontramos casas de habitación de uno y dos pisos de altura, construidas mediante el sistema de loteo individual, donde su línea de paramento coincide con respecto de su línea de demarcación.

Todos los aspectos anteriormente referidos, fueron tenidos en cuenta para la realización del plano de Valores de la Tierra, actualizado en el Municipio de Jamundi.

**SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA VIAL:****ACUEDUCTO:**

El sector conocido como Barrio Ampudia cuenta en la actualidad con el servicio de Acueducto, Suministrado por las Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

**ALCANTARILLADO:**

El sector conocido como Barrio Ampudia cuenta en la actualidad con el servicio de Alcantarillado, suministrado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

**ENERGÍA:**

El sector conocido como Barrio Ampudia cuenta en la actualidad con el servicio de energía, suministrado por la Empresa de Energía EPSA.

**TELEFONÍA:**

El sector conocido como Barrio Ampudia cuenta en la actualidad con el servicio de Telefonía, suministrado las Empresas Municipales de Cali EMCALI y por la Empresa de Telefonía TELEJAMUNDI.

**INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR:**

Vías pavimentadas	:	SI
Sardineles	:	SI
antejardines	:	SI
Alumbrado público	:	SI
Arborización	:	ESCASA
Transporte público	:	SI

**2.9.2.2 DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA 2**

VALOR APROXIMADO POR M2 \$120.000- \$150.000

**ASPECTOS URBANÍSTICOS:**

Se trata básicamente de una zona Socio Económica Homogénea, la cual se encuentra conformada principalmente por los Barrios Ampudia una parte del barrio La Esmeralda y la zona denominada como Area de Actividad de Galería - en el actual Estatuto de Usos del Suelo ( Acuerdo 030 de 1993 ) -, localizado a escasas tres (3) cuadras del Parque Principal. La Tipología Edificatoria en el sector esta representada en su mayoría por edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura, de estilo Colonial, en algunos casos por edificios construidos recientemente sobre lotes de áreas generosas, cabe anotar que algunas casas de habitación han sido

remodeladas, dando paso a locales comerciales, sobre todo las que se ubican sobre Vías Principales como la Calle 10 y la Calle 11, principalmente sobre esta última, debido a la influencia que ejerce la Galería, a lo largo de dicha vía hasta el Parque Central. Las casas de habitación han sido construidas mediante el sistema de loteo individual, donde su línea de paramento coincide con respecto de su línea de demarcación, no obstante, se encuentran casos particulares donde algunas construcciones no dan continuidad a la línea de paramento predominante en la cuadra o sector, originando así un desorden desde el punto de vista Urbanístico. El estrato socio – económico predominante es el medio ( 3 ), según estratificación establecida por la Oficina de Planeación Municipal, el sector presenta una clara tendencia hacia la consolidación de su vocación Residencial, representada en casas de habitación de uno (1) y dos (2) pisos de altura.

### **SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA VIAL:**

#### **ACUEDUCTO:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Acueducto, Suministrado por las Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

#### **ALCANTARILLADO:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Alcantarillado, suministrado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

#### **ENERGÍA:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de energía, suministrado por la Empresa de Energía EPSA.

#### **TELEFONÍA:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Telefonía, suministrado las Empresas Municipales de Cali EMCALI y por la Empresa de Telefonía TELEJAMUNDI.

### **INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR:**

Vías pavimentadas	:	SI
Sardineles	:	SI
Antejardines	:	SI
Alumbrado público	:	SI
Arborización	:	ESCASA
Transporte público	:	SI

### 2.9.2.3 DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA 3

VALOR APROXIMADO POR M2 \$100.000- \$120.000

#### ASPECTOS URBANISTICOS:

Se trata básicamente de una zona Socio Económica Homogénea, la cual se encuentra ubicada en el área de influencia del parque Principal, dicho sector esta conformado principalmente por el Barrio Ampudia, La Estación y Libertadores. La Tipología Edificatoria en el sector esta representada en su mayoría por casas de habitación de uno (1) y dos (2) pisos de altura, de estilo Colonial, construidas mediante el sistema de loteo individual, donde su línea de paramento coincide con respecto de su línea de demarcación, no obstante, se encuentran casos particulares donde algunas construcciones no dan continuidad a la línea de paramento predominante en la cuadra o sector, originando así un “desorden” desde el punto de vista Urbanístico.

El estrato socio – económico predominante es el medio ( 3 ), según estratificación establecida por la Oficina de Planeación Municipal, el sector presenta una clara tendencia hacia la consolidación de su vocación Residencial, no obstante, podemos encontrar en el sector una actividad de tipo comercial, representada en locales pequeños donde funcionan tiendas pequeñas, peluquerías, etc.

#### SERVICIOS PUBLICOS BASICOS E INFRAESTRUCTURA VIAL:

##### ACUEDUCTO:

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Acueducto, Suministrado por las Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

##### ALCANTARILLADO:

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Alcantarillado, suministrado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

##### ENERGÍA:

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de energía, suministrado por la Empresa de Energía EPSA.

##### TELEFONÍA:

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Telefonía, suministrado las Empresas Municipales de Cali EMCALI y por la Empresa de Telefonía TELEJAMUNDI.

#### INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR:

Vías pavimentadas	:	si
Sardineles	:	SI
anteparcios	:	SI
Alumbrado publico	:	SI

Arborización : ESCASA  
Transporte publico : SI

#### **2.9.2.4 DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA 4**

VALOR APROXIMADO POR M2 \$90.000- \$110.000

##### **ASPECTOS URBANÍSTICOS:**

Se trata básicamente de una zona Socio Económica Homogénea, la cual se encuentra ubicada dentro del área de actividad de La Galería, según la reglamentación urbanística vigente del municipio, localizada distante cuatro (4) cuadras del Parque Principal. La Tipología Edificatoria en el sector esta representada en su mayoría por casas de habitación de uno (1) y dos (2) pisos de altura, de estilo Colonial, construidas mediante el sistema de loteo individual, donde su línea de paramento coincide con respecto de su línea de demarcación, no obstante, se encuentran casos particulares donde algunas construcciones no dan continuidad a la línea de paramento predominante en la cuadra o sector, originando así un “desorden” desde el punto de vista Urbanístico.

El estrato socio – económico predominante es el medio (3), según estratificación establecida por la Oficina de Planeación Municipal, el sector presenta una clara tendencia hacia la consolidación de su vocación Residencial, no obstante, podemos encontrar en el sector una actividad de tipo comercial, representada en locales pequeños donde funcionan tiendas pequeñas, peluquerías, etc.

##### **SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA VIAL:**

###### **ACUEDUCTO:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Acueducto, Suministrado por las Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

###### **ALCANTARILLADO:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Alcantarillado, suministrado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

###### **ENERGÍA:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de energía, suministrado por la Empresa de Energía EPSA.

###### **TELEFONÍA:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Telefonía, suministrado las Empresas Municipales de Cali EMCALI y por la Empresa de Telefonía TELEJAMUNDI.

**INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR:**

Vías pavimentadas	:	SI
Sardineles	:	SI
Antejardines	:	SI
Alumbrado público	:	SI
Arborización	:	ESCASA
Transporte público	:	SI

**2.9.2.5 DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA 5**

VALOR APROXIMADO POR M2 \$60.000 - \$80.000

**ASPECTOS URBANÍSTICOS:**

Se trata básicamente de una zona Socio Económica Homogénea, la cual se encuentra conformada por los Barrios la Pradera y Alférez Real, los cuales presentan condiciones muy similares en cuanto a la tipología edificatoria, y al área de los lotes en cada uno de los barrios, no obstante, cabe anotar que el Barrio

Alférez Real es mas antiguo a diferencia del Barrio la Pradera , el cual es relativamente nuevo y surgió como una alternativa para lo habitantes de Cali, en virtud de su ubicación, a la entrada del Municipio de Jamundi, por la cual sus características Urbanísticas y Arquitectónicas son similares, no obstante existen diferencias en la tipología edificatoria y en su ubicación dentro del perímetro Urbano del Municipio. La tipología edificatoria en los barrios son muy similares, representada esta en casas de uno (1) y dos (2) pisos de altura, construidas mediante el sistema de loteo individual, donde su línea de paramento se retrocede con respecto de su línea de demarcación generando así antejardines.

El estrato socioeconómico es el medio (3), según estratificación establecida por la oficina de Planeación municipal. El sector presenta una clara tendencia hacia la consolidación de su vocación residencial, no obstante, podemos encontrar en el sector una actividad de tipo comercial representada en locales pequeños donde funcionan tiendas, peluquerías etc,.

**SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA VIAL:****ACUEDUCTO:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Acueducto, Suministrado por las Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

**ALCANTARILLADO:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Alcantarillado, suministrado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

**ENERGÍA:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de energía,

suministrado por la Empresa de Energía EPSA.

**TELEFONÍA:**

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Telefonía, suministrado las Empresas Municipales de Cali EMCALI y por la Empresa de Telefonía TELEJAMUNDI.

**INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR:**

Vías pavimentadas	:	SI
Sardineles	:	SI
Antejardines	:	SI
Alumbrado público	:	SI
Arborización	:	ESCASA
Transporte público	:	SI

**2.9.2.6 DESCRIPCION ZONA HOMOGENEA 6**

VALOR APROXIMADO POR M2 \$40.000- \$60.000

**ASPECTOS URBANÍSTICOS:**

Se trata básicamente de una zona Socio Económica Homogénea, la cual se encuentra conformada por los Barrios Portal del Jordán y Portal de Jamundi, los cuales son algunos de los proyectos realizados, en el área de la Vivienda de Interés social en el Municipio, razón por la cual sus características Urbanísticas y Arquitectónicas son similares, no obstante existen diferencias en la tipología edificatoria y en su ubicación dentro del perímetro Urbano del Municipio.. La Tipología Edificatoria en el Barrio Portal de Jamundi esta representada por casas de habitación de uno (1) y dos (2) pisos de altura, construidas mediante el sistema de loteo individual, donde su línea de paramento se retrocede con respecto de su línea de demarcación, generando así antejardines. La Tipología Edificatoria en el Barrio Portal del Jordán esta representada por casas de habitación de un (1) piso de altura y dos (2) pisos de altura y altillo, construidas mediante el sistema de loteo individual, donde su línea de paramento se retrocede con respecto de su línea de demarcación, generando si antejardines, El estrato socio – económico predominante es el medio (3), según estratificación establecida por la Oficina de Planeación Municipal, el sector presenta una clara tendencia hacia la consolidación de su vocación Residencial, no obstante, podemos encontrar en el sector, una actividad de tipo comercial, representada en locales pequeños donde funcionan tiendas pequeñas, peluquerías, etc.

## SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA VIAL:

### ACUEDUCTO:

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Acueducto, Suministrado por las Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

### ALCANTARILLADO:

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Alcantarillado, suministrado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado ACUAVALLE.

### ENERGÍA

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de energía, suministrado por la Empresa de Energía EPSA.

### TELEFONÍA

El sector en estudio cuenta en la actualidad con el servicio de Telefonía, suministrado las Empresas Municipales de Cali EMCALI y por la Empresa de Telefonía TELEJAMUNDI.

### INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR:

Vías pavimentadas	:	SI
Sardineles	:	SI
Antejardines	:	SI
Alumbrado público	:	SI
Arborización	:	ESCASA
Transporte público	:	SI

## 2.9.3 SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento, según lo determinen los programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público y social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Haciendo un análisis comparativo entre los periodos 1973-1985 y 1985-1993, se observa en este último una leve disminución del ritmo de crecimiento urbano

departamental. En el área metropolitana, Yumbo, Candelaria y Cali, muestran un comportamiento similar al del Departamento, en tanto que Jamundí incrementó significativamente su tasa. (3%, tasa de crecimiento demográfico promedio, total para el municipio en la última década)<sup>2</sup>

El siguiente ejercicio de comportamiento histórico de la población y su densidad, puede ser indicativo de las áreas reales destinadas a la expansión urbana durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

#### DENSIDADES DE POBLACIÓN POR AÑOS Cuadro No .....

	1985	1993	1999	2015
Población Urbana (pers.)	22.303	38.225	57.338	106.358
Área urbana Ocupada (Ht.)	185	320	420	998
Densidad (Hab./Ht.)	120	119	136	107

#### OBSERVACIONES

Se observa un aumento de la densidad, lo que sugiere una disminución de la calidad de vida.

Si se estima una densidad deseada de 65 Hab./Ht. para las áreas de expansión urbana en los próximos quince años, teniendo en cuenta la tendencia a volverse ciudad dormitorio y de servicios, y el carácter de ciudad paisaje que promulga este Plan.

Asumiendo las proyecciones de población del DANE, tendríamos un aumento de 49.020 habitantes.<sup>3</sup>

Esta población nueva, con la densidad deseada, cabrá en alrededor de 580 Hectáreas.

### 2.9.4 SUELO RURAL

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo o área rural comprende 19 corregimientos y 106 veredas, siendo el 75% zona de ladera, con altitudes sobre el nivel del mar desde 975 a 4100 metros. Por esto posee una gran riqueza hídrica, paisajística y climatológica, que lo convierten en un municipio muy visitado y con gran potencial turístico. Existen problemas

<sup>2</sup> Fuente de datos: DANE – Censo 1993 de población y vivienda – Departamento Nacional de Planeación

<sup>3</sup> Fuente: Unión Temporal Diconsultoria e HIDROTEC Ltda. 1997.

graves de contaminación en los ríos Claro y Jamundí por la explotación minera de carbón y bauxita en los corregimientos de Villa Colombia y San Antonio. La agricultura representa el primer renglón de la economía, cultivándose arroz y caña de azúcar fundamentalmente. Se destaca también el parque nacional de Los Farallones, que no solo es fuente de agua y vida para el municipio, sino para toda la región. La infraestructura vial entre los cascos urbanos de los corregimientos es deficiente.

### **2.9.5 SUELO SUBURBANO**

Constituyen esta categoría 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, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Los municipios deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

El suelo suburbano en el municipio, corresponde actualmente, y según el estatuto de usos del suelo vigente, a las parcelaciones y urbanizaciones aisladas que se han generado a partir de los últimos diez años. Estas se han llevado a cabo más por presiones comerciales que la cercanía a Cali genera y la consecuente demanda de vivienda de clases altas y medias. Esto ha generado un incontrolado, disgregado y no planificado crecimiento, caracterizado por una falta de infraestructuras, equipamientos y beneficios para el municipio.

### **2.9.6 SUELO DE PROTECCIÓN**

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de los asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Existen conflictos de uso en los suelos del municipio, los cuales generan procesos de degradación y de desestabilización, factores que inciden en forma perjudicial sobre otros recursos en especial el hídrico y el humano.

En la zona de ladera se cuenta con variedad de suelos, debido a los diferentes climas que se presentan, desde el cálido hasta el frío del páramo, a las distintas formas del relieve y a los diferentes materiales geológicos. El 65 % del área son suelos derivados de cenizas volcánicas, originando suelos de baja fertilidad. En el páramo se encuentran algunas áreas con suelos orgánicos y en las partes bajas de las cordilleras, suelos de variada fertilidad, condicionada ésta a la roca de origen y al clima del lugar. (Ver plano de geomorfología del municipio vs. Planos de uso actual del suelo y de uso potencial del suelo)

En la zona plana, el suelo esta formado por el valle aluvial del río Cauca y las llanuras aluviales de sus afluentes. Sus suelos son, junto con todos los del área plana del Departamento, de los mejores del país, para beneficio de las industrias agropecuarias altas e intensamente tecnificadas. Predominan los suelos tipo vertisoles; en las áreas adyacentes a los ríos, se localizan suelos muy evolucionados (fuevents) de buena fertilidad y suelos mal drenados (aquents).

## 2.9.7 DIAGNÓSTICO

Los intentos regulatorios y de planificación vienen ocurriendo sobre usos del suelo vienen ocurriendo hace más de tres décadas en el país, pero en el municipio, solo hace 4 años, con el Estatuto de usos del suelo (acuerdo 024 de 1995). Diversos proyectos de ley se han presentado<sup>4</sup>, los cuales pueden tipificarse, según su intención, en tres categorías: los que apuntaban a la formulación de una política de la ciudad, los centrados en una política de vivienda y los orientados a la reforma del municipio.

Todos estos esfuerzos por regular el suelo y el crecimiento urbanos culminaron con la aprobación a finales de los años ochenta de la Ley de Reforma (Ley 9 de 1989). En los cinco años largos de vigencia de la ley, estos instrumentos han sido aplicados por algunas ciudades del país (Cali y Cartagena) de manera marginal, y su efecto ha sido prácticamente nulo<sup>5</sup>.

Las normas legales por sí solas no garantizan que se obtengan los resultados propuestos. En el caso de la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997), que es la que regula el presente Plan, es necesario que simultáneamente se cree la capacidad administrativa y de gestión para que las instancias responsables de llevarla adelante lo logren.

La Ley de Desarrollo Territorial, y este Plan de Ordenamiento, conscientes de la importancia de una adecuada gestión del suelo municipal, deben contribuir los vacíos técnicos, institucionales y legales anteriormente identificados. Más aún, dado el carácter e importancia de un atributo como éste, debe darle prioridad: en

---

<sup>4</sup> Machado Rafael: "Los antecedentes de la Reforma Urbana", en Reforma Urbana y Desarrollo Social, Camacol, Pags. 177-194, Bogotá, febrero 1989

<sup>5</sup> Postgrado en Planificación Urbana y Regional, Universidad Nacional-Medellín, "Evaluación de la aplicación de los planes de desarrollo contenidos en la Ley de Reforma Urbana en 8 ciudades", DNP, Fonade, 1991

él se conjugan las más diversas acciones, públicas y privadas, haciendo que las intervenciones que sobre él se produzcan tengan un impacto global sobre las condiciones de desarrollo municipal.

Es necesario promover investigaciones sobre las pocas experiencias existentes de planificación en nuestro municipio (Estatuto de Usos del suelo vigente en el municipio), y también a nivel nacional e internacionales, que puedan iluminar el camino y evitar la repetición de errores.

<sup>1</sup> Ley de Desarrollo Territorial “ Ley 388 de 1997 ” (Julio 18) Capitulo IV Clasificación del suelo

<sup>1</sup> Fuente de datos: DANE – Censo 1993 de población y vivienda – Departamento Nacional de Planeación

<sup>1</sup> Machado Rafael: “Los antecedentes de la Reforma Urbana”, en Reforma Urbana y Desarrollo Social, Camacol, Pags. 177-194, Bogotá, febrero 1989

<sup>1</sup> Postgrado en Planificación Urbana y Regional, Universidad Nacional-Medellín, “Evaluación de la aplicación de los planes de desarrollo contenidos en la Ley de Reforma Urbana en 8 ciudades”, DNP, Fonade, 1991