

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E.O.T MUNICIPIO DE LA CUMBRE-VALLE**

**PROYECTO DE ACUERDO**  
**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CUMBRE**

**ACUERDO NO \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Cumbre , Valle del Cauca.**

**TITULO I. DISPOSICIONES INICIALES**

**Artículo 1. Adopción.**

Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Cumbre - Valle.del Cauca. Forman parte integral del mismo, el documento técnico o de soporte, el documento resumen, así como los planos y mapas.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación**

El desarrollo físico y la utilización del suelo del municipio se regirán por las disposiciones contenidas en este Acuerdo y en los instrumentos que lo desarrollan que son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

**Artículo 3. Vigencia del contenido general del esquema de ordenamiento territorial.**

La vigencia del esquema de ordenamiento territorial , contenido en el presente acuerdo será de (10) años, pero podrá ser revisado antes del vencimiento de este termino en las oportunidades que se indican en la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** Si al finalizar el plazo de vigencia establecido en el presente articulo no se han adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

#### **Artículo 4. Documentos del Esquema de Ordenamiento.**

Hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), de que trata el presente acuerdo, además de las disposiciones en el contenida los siguientes documento:

1. El documento técnico de soporte.
2. El anexo cartográfico que contiene los siguientes planos sobre los que se han tomado las decisiones y aquellos de carácter normativo.

| <b>LISTADO DE PLANOS E.O.T LA CUMBRE</b> |  |
|--|--|
| <b>No. plano</b>                         | <b>Nombre del plano</b>                        |
|  | <b>SISTEMA POLITICO ADMINSITRATIVO</b>         |
| DT-1                                     | LOCALIZACION GENERAL                           |
| DT-2                                     | LIMITES MUNICIPALES                            |
| DT-3                                     | DIVISION POLITICA                              |
| DT-4                                     | CABECERAS MUNICIPALES-BARRIOS                  |
| DT-5                                     | NUCLEO URBANO PAVAS                            |
| DT-6                                     | NUCLEO URBANO Bitaco                           |
| DT-7                                     | NUCLEO URBANO LOMITAS                          |
|  | <b>SISTEMA BIOFISICO</b>                       |
| DT-8                                     | CUENCAS-SUBCUENCAS-                            |
| DT9                                      | RELIEVE  |
| DT10                                     | ZONAS DE VIDA E ISOHIETAS                      |
| DT11                                     | RED HIDRICA                                    |
| DT12                                     | TORRENCIALIDAD / MORFOMETRICA                  |
| DT13                                     | GEOLOGICO ESTRUCTURAL                          |
| DT14                                     | MINERIA  |
| DT15                                     | GENERAL UNIFICADO DE SUELOS                    |
| DT16                                     | GRADOS DE EROSION Y PROCESOS EROSIVOS          |
| DT17                                     | USO POTENCIAL                                  |
| DT18                                     | USO ACTUAL                                     |
| DT19                                     | AREAS DE BOSQUE                                |
| DT19-1                                   | CONFLICTOS POR USO DEL SUELO                   |
| DT 20                                    | AMENAZAS NATURALES                             |
| DT 20-1                                  | AREAS DE ALTO RIESGO POR INUNDACION BITACO     |
| DT 20-2                                  | AREAS DE ALTO RIESGO POR INUNDACION PAVAS      |
| DT 20-3                                  | AREAS DE ALTO RIESGO POR INUNDACION CORDOBITAS |
| DT 20-4                                  | SUCEPTIBILIDAD DE INCENDIOS                    |

DT 21

FAUNA

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E.O.T MUNICIPIO DE LA CUMBRE-VALLE

| <b>SISTEMA SOCIAL</b>      |  |
|----------------------------|--|
| DT 22                      | PARTICIPACION CIUDADANA E.O.T              |
| DT 23                      | DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA POBLACION      |
| DT 24                      | GRADOS DE CONCENTRACION                    |
| DT 25                      | EQUIPAMIENTOS BASICOS                      |
| DT 26                      | ACUEDUCTO URBANO                           |
| DT 27                      | ACUEDUCTOS VEREDALES                       |
| DT 28                      | ALCANTARILLADO URBANO                      |
| <b>SISTEMA ECONOMICO</b>   |  |
| DT 29                      | GANADERIA                                  |
| DT 30                      | PRODUCCION                                 |
| <b>SISTEMA FUNCIONAL</b>   |  |
| DT 31                      | SISTEMA VIAL REGIONAL                      |
| DT 32                      | SISTEMA VIAL MUNICIPAL                     |
| DT 33                      | VIAS CABECERA                              |
| DT 34                      | VIAS PAVAS                                 |
| DT 35                      | VIAS BITACO                                |
| DT 36                      | VIAS LOMITAS                               |
| DT 37                      | USO DEL SUELO LA CUMBRE                    |
| DT 38                      | USO DEL SUELO PAVAS                        |
| DT 39                      | USO DEL SUELO BITACO                       |
| DT 40                      | USO DEL SUELO LOMITAS                      |
| DT 41                      | ESPACIO PUBLICO                            |
| DT 42                      | PATRIMONIO ARQUITECTONICO-ARQUEOLOGICO     |
| DT 43                      | PARCELACIONES                              |
| DT 44                      | TURISMO                                    |
| <b>COMPONENETE GENERAL</b> |  |
| PP 1                       | DETERMINANTE NATURALES                     |
| PP 1-1                     | AREAS TOTALES OBJETO DE PROTECCION         |
| PP 2                       | AREAS OBJETO DE PROTECCION                 |
| PP 3                       | ESTRUCTURA AMBIENTAL                       |
| PP 4                       | CLASIFICACION DEL SUELO                    |
| PP 5                       | MODELO TERRITORIAL                         |
| PP 6                       | AREA DE ARTICULACION ENTRE NUCLEOS URBANOS |
| PP 7                       | PLANO AREAS DE PROTECCION INFRAESTRUCTURA  |
| PP 8                       | CLASIFICACION DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS |
| PP 9                       | SISTEMA VIAL                               |

|       |   |
|-------|---|
|       | <b>COMPONENTE RURAL</b>                                     |
| PP 10 | VIAS MUNICIPALES  |
| PP 11 | ZONIFICACION ECOLOGICA                                      |
| PP 12 | CENTRO POBLADO PAVAS  |
| PP 13 | CENTRO POBLADO BITACO                                       |
| PP 14 | CENTRO POBLADO LOMITAS                                      |
| PP 15 | PLANO DE INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTOS BASICOS              |
|       | <b>COMPONENTE URBANO</b>                                    |
| PP 16 | PLANO PERIMETRO PROPUESTO                                   |
| PP 17 | PLANO DE SISTEMA VIAL                                       |
| PP 18 | PLANO DE ALCANTARILLADO                                     |
| PP 19 | PLANO DE ACUEDUCTO  |
| PP 20 | PLANO MODELO TERRITORIAL URBANO                             |
|       | <b>PROGRAMA DE EJECUCION</b>                                |
| PP 21 | PROG EJECUCION ESPACIALIZACION DE INVERSIONES A CORTO PLAZO |

1. El documento resumen que contiene una memoria de los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio urbano y rural. La administración municipal ordenara la edición y publicación del documento resumen como medio de información masiva de la síntesis y conclusiones generales del Esquema de Ordenamiento Territorial que se adopta en el presente acuerdo.
2. El programa de ejecución, correspondiente a la vigencia de la administración actual y entendida como parte del plan de inversiones del municipio.

## **TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **SUBTITULO 1. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.**

#### **Artículo 5. Propósito y visión de desarrollo territorial.**

El esquema de ordenamiento territorial reconoce la vocación actual o identidad particular del municipio, dándole continuidad a su tradición agrícola y pecuaria e identificando las fortalezas ambientales y ecológicas, que dan lugar al direccionamiento de la actual actividad turística.

En el largo plazo se propone la articulación del turismo desde el concepto ecológico, fortaleciendo el desarrollo de sus actividades pecuarias y agrícolas de manera sustentable, apostándole a un municipio cuyo modelo de ordenamiento territorial está orientado a convertirse en una zona de desarrollo agro-pecuario-eco-turístico.

#### **Artículo 6. Objetivo General.**

La sostenibilidad del desarrollo económico, social y ambiental del municipio de la cumbre. La consolidación del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), se basa en una política de sostenibilidad, que garantice en el largo plazo un equilibrio básico entre estructura ambiental y la estructura de actividades económicas, sociales, culturales y funcionales, condicionadas por las directrices de desarrollo futuro conducentes al logro de la visión planteada en el pacto colectivo, de tal manera que garantice el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

#### **Artículo 7. Objetivos Específicos y estrategias.**

Son objetivos específicos y acciones estratégicas para cumplir la visión y objetivo general las siguientes:

1. Preservar y valorar el Medio Natural ante las presiones ejercidas por la actividad humana. Como estrategias para el cumplimiento de este objetivo se establecen las siguientes:

- a) Definir zonas del territorio de acuerdo a ventajas y restricciones, para que en cada una se desarrollen funciones de recuperación, conservación, protección, aprovechamiento y el mejoramiento de los recursos naturales.
- b) Articular los ecosistemas naturales para consolidar cadenas de biodiversidad, de tal manera que sustenten la calidad ambiental del municipio.
- c) Fortalecer el cumplimiento de directrices de protección sustentadas con la Ley 2 de 1959, en la que se ha incluido al municipio como Área de Reserva Forestal del Pacífico.
- d) Definir normas para la ocupación del suelo en áreas de la protección de las zonas de reserva y de sistemas frágiles y control de las parcelaciones.
- e) Controlar las intervenciones en construcciones viales para preservar la integridad de los ecosistemas.
- f) Diseño y desarrollo de actividades académicas de educación ambiental.
- g) Implementar un plan de prevención y atención de desastres que tenga como base el Comité Local de Emergencias (CLE), con el apoyo de entidades oficiales y privadas, así como la misma comunidad. Como objetivos mínimos recomendados por las ONU en su documento “La protección de los asentamientos humanos contra los desastres naturales”, el plan deberá contener:

Disminuir la vulnerabilidad en el municipio.

Conocer las amenazas en el municipio para comprenderlas y limitarlas.

Integrar las labores de las entidades que tienen que ver con el tema en el municipio.

Minimizar el desarrollo de una cadena de acontecimientos desastrosos.

Facilitar las operaciones de rescate.

Facilitar la organización para albergar la población en caso de desastres.

Implementar el PROCESO APELL suministrada por Ecopetrol en lo concerniente a la preparación de emergencias para la protección civil.

2. Garantizar el suministro, la distribución equitativa y la calidad del recurso Agua. Las siguientes acciones estratégicas se contemplan para el logro de este objetivo:



- a) Definir instrumentos de Control para la captación del recurso agua en los asentamientos rurales, como por ejemplo la instalación de medidores.
  - b) Definir estamentos de gestión y control de la distribución del agua en los asentamientos rurales.
  - c) Proteger y preservar los cauces de ríos y quebradas, dando prioridad a aquellos de los cuales se abastece la comunidad.
  - d) Recuperar, proteger y conservar las áreas adyacentes a los nacimientos y bocatomas de talas, quemas y contaminación por vertimientos de residuos contaminantes
  - e) Establecer alternativas de suministro de agua para las épocas críticas de mayor disminución del recurso, como por ejemplo la construcción de embalses.
  - f) Realizar estudio para definir áreas de protección en las zonas de recarga de los acuíferos.
3. Implementar las medidas de corrección y manejo ambiental hasta alcanzar los niveles de descontaminación que permitan mejorar los niveles de salubridad en la población, salvaguardar la calidad de vida de las especies y reducir los costos de tratamiento de agua para los acueductos veredales, mediante el programa a 10 años de descontaminación hídrica definido por la CVC en el “Plan Integral de Ordenamiento y manejo sostenible de la cuenca del río Dagua”. Se impulsarán las siguientes acciones estratégicas:
- a) Definir planes para la corrección y manejo de los principales factores de contaminación, como lo son las aguas residuales en todo el territorio de La Cumbre.
  - b) Diseñar sistemas para la recolección y disposición de basuras en todo el municipio, que tenga como base la selección y reciclaje de dichos residuos desde el mismo hogar.
  - c) En los centros Poblados Mayores, se deben plantar soluciones sostenibles al manejo de basuras que además de darle una salida técnica al problema, pueden ser operadas mantenidas y administradas por la comunidad a lo largo de toda la de vida útil. En este proceso las comunidades deben jugar un papel fundamental en búsqueda de soluciones sostenibles al problema.
  - d) Control de quemas de residuos sólidos en las zonas rurales para evitar incendios forestales.

- e) Capacitación en compostaje como sistema de aplicación fertilizante a los suelos
- f) Impulsar la construcción de pozos sépticos técnicamente adecuados en el área rural dispersa. Igualmente, estudiar e implementar otras técnicas, para soluciones individuales en el tratamiento de aguas residuales para los campesinos.
- g) Diseñar y construir sistemas de alcantarillado en las cabeceras de los centros poblados mayores, para eliminar las descargas directas a ríos y quebradas.

4. Consolidación y desarrollo del ecoturismo como alternativa de progreso municipal en empleo, integrado de manera equilibrada con los demás sectores de actividad económica de tal manera que contribuya seriamente en la conservación del territorio y se aprovechen las potencialidades del municipio en materia paisajística, agrícola y pecuaria. Las acciones estratégicas de primer orden para llevar a cabo este objetivo están dadas por:

- a) Recuperar y preservar las áreas deterioradas que son alternativa de explotación ecoturística.
- b) Fortalecer y desarrollar la infraestructura para el turismo ecológico y de recorridos.
- c) Adecuar las ruta a Occidente como elemento integrador del municipio con la región y el departamento en función de la explotación ecoturística.
- d) Promover y generar programas de educación ciudadana en atención turística, la recreación en ambientes naturales y la conciencia pública sobre la importancia de la región en términos de su biodiversidad y su riqueza cultural.
- e) Incluir la educación ambiental para los turistas y la comunidad local.
- f) Incentivar la creación de actividades agrícolas y pecuarias para complementar la actividad ecológica.
- g) Impulsar la ejecución de actividades de turismo ecológico, mediante la adopción de sitios, senderos naturales y procesos organizativos que consoliden el sentido de valoración ecológica y permitan a la vez la generación de ingresos alternativos.

5. Propender por dinamizar el empleo y la generación de ingresos de la población mediante la producción centrada de materias primas de origen agrícola, forestal y pecuario. Las estrategias que contribuyen al logro de este objetivo estarían dadas por:

- a) Capacitar y difundir entre la comunidad las técnicas de agricultura orgánica.
- b) Incentivar el desarrollo de procesos transformativos que den valor agregado a las materias primas, prioritariamente el renglón de las aromáticas, como insumo de la producción industrial de otras regiones.
- c) Fortalecer e incentivar el cultivo de las flores, básicamente las heliconias, de gran mercado internacional.
- d) Reorientar e incentivar las áreas del territorio con aptitud agrícola hacia el cultivo de hortalizas para volverse un polo seguridad alimentaría de la ciudad de Cali.

6. La Participación comunitaria debe propender por ser más cualificada en el conocimiento de su territorio y más organizada de tal manera que se concrete y se ejecute el Plan. Los programas estratégicos para el alcance de este objetivo son:

- a) Diseño y desarrollo de actividades que impulsen, consoliden y fortalezcan las organizaciones comunitarias y ciudadanas y de autoridades ambientales para lograr una efectiva gestión y ejecución de los programas estratégicos con sus correspondientes proyectos operativos.
- b) Implementar programas para el rescate de valores claves como la autoestima, la convivencia, el respeto por el otro, la responsabilidad y el sentido de arraigo o identidad que se traduzcan en una valoración y uso sostenible de la base natural, mediante la formación de docentes y grupos locales.

7. Convertir la educación en el largo plazo en el reto social para el mejoramiento de la calidad de vida y en la formación de ciudadanos capaces de relacionarse con el ambiente como parte integral del mismo. Como acciones para el cumplimiento de este propósito se tienen:

- a) Incorporar la dimensión ambiental como proceso de formación a través de su inserción en los contenidos académicos y como estrategia clave en la gestión ambiental y defensa de la base natural.
  - b) Elaborar y difundir cartillas de contenido ambiental como una herramienta pedagógica de aplicación especial.
  - c) Disminuir las tasas de deserción escolar en el municipio.
  - d) Fortalecer e incentivar la continuidad del programa de bachillerato rural tutoriado.
  - e) Establecer bibliotecas comunitarias en los principales núcleos educativos del municipio, donde se incluyan materiales para los escolares y adultos en asuntos relativos a programas de cubiertas vegetales y del manejo del agua.
  - f) Adelantar talleres prácticos para adultos, que incluyan técnicas de establecimiento, siembra, mantenimiento, aprovechamiento y comercialización de especies forestales y cultivos agrícolas, y que permitan no sólo ser más eficientes en la ejecución de estos proyectos, sino modificar las técnicas de cultivo a favor de métodos orgánicos de producción.
  - g) Implementar un centro de educación ambiental en un área estratégica del territorio, en el cual se puedan desarrollar programas y proyectos conducentes al mejoramiento del medio ambiente.
8. Aprovechar las ventajas comparativas de su localización con respecto al puerto de Buenaventura y la ciudad de Cali–Yumbo y su articulación con la región. Para el cumplimiento de este objetivo se definen las siguientes acciones:
- a) Adelantar de manera conjunta la solución de problemas que atañen a La Cumbre y municipios vecinos.
  - b) Propiciar la asociación con municipios vecinos, para organizar conjuntamente la prestación de servicios públicos, la ejecución de obras, el cumplimiento de funciones administrativas, prioritariamente las relacionadas con el ordenamiento territorial, medio ambiente y temas estratégicos para el desarrollo de sus potencialidades.

- c) Establecer mecanismos de integración y concertación a través de los acuerdos que se alcancen en el Comité Técnico Permanente del Sur del Valle, Norte del Cauca y Costa Pacífica.

### **9. Una Población Sana.**

Propender que la población del municipio de La Cumbre sea sana en todos los niveles, no solo físico sino emocional y espiritualmente.

Las acciones estratégicas están contempladas en el cumplimiento y ejecución en todas las directrices emanadas en el Esquemas de Ordenamiento Territorial.

## **SUBTITULO 2. ESTRUCTURA URBANO-RURAL E INTRAURBANA DEL**

### **MUNICIPIO DE LA CUMBRE**

#### **Capítulo 1. El Modelo Territorial.**

##### **Artículo 8. Concepto.**

Se entiende como estructura urbano-rural e intraurbana al modelo de ocupación territorial que se pretende alcanzar en el largo plazo para el municipio de La Cumbre, y que se define en el componente general y que hace referencia al modelo deseado.

##### **Artículo 9. Objetivos.**

Como objetivos principales a cumplir para el desarrollo del modelo territorial del municipio se tienen los siguientes:

1. Integrar y equilibrar las diferentes estructuras naturales, económicas y sociales, de tal manera que logre consolidar un desarrollo territorial sustentable.
2. Desarrollar los parámetros que direccionan el progreso del municipio, a través de la identificación y definición de actividades principales y la construcción de la infraestructura necesaria que permitan al municipio realizar su vocación Agropecuario-Ecoturística.
3. Encadenar la actividades antrópicas con el buen manejo de los recursos hídricos, asegurando una oferta de agua para el bienestar de los habitantes actuales y generaciones futuras.

##### **Artículo 10. Componentes del Modelo Territorial.**

El modelo Territorial tendrá los siguientes componentes:

1. La Estructura Ambiental o Ecológica principal, conformada por las áreas de protección.

2. La clasificación del Suelo.

3. La Estructura de articulación Urbano-Rural, conformada por las relaciones entre la cabecera municipal y los tres centros poblados mayores con un sistema de equipamientos básicos integrados por medio de la red vial existente en armonía con las estructuras anteriores. Tal como lo muestra el plano PP-5, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

## **Capítulo 2. La Estructura Ambiental.**

### **Subcapítulo 1. Definición, Objetivos y Componentes.**

#### **Artículo 11. Definición.**

Se define la estructura ambiental del municipio como todo el territorio que sirve de base natural para la sustentación “denominada también oferta de bienes y servicios ambientales”. Esta estructura tiene categoría de suelo de protección, tal como lo define la Ley 388 de 1997.

#### **Artículo 12. Objetivos.**

La estructura ambiental de La Cumbre, se establece con los siguientes objetivos:

1. Reconocer la importancia de la estructura ambiental como factor de desarrollo para reorientar los procesos de configuración territorial, posibilitando que el municipio se integre al sistema de áreas protegidas de los ámbitos nacional, regional y municipal.

2. Permitir el cumplimiento de las funciones específicas de corto, mediano y largo plazo en el abastecimiento de los recursos naturales de manera sustentable, como soporte de las actividades a los espacios urbanos y rurales, como receptor de residuos y como elemento estético.

#### **Artículo 13. Componentes de la Estructura Ambiental.**

La estructura ambiental del municipio cuyos componentes se encuentra inmersos dentro de la Zona de Reserva Forestal del Pacífico, definida en la Ley 2 de 1959, que abarca la totalidad del territorio y que se encuentran ubicados en el plano PP-3, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

1. Los elementos de la red hídrica, que comprende el cauce y las márgenes de protección de ríos y quebradas:

- a) Río Bitaco y sus afluentes.
- b) Río Pavas y sus afluentes.
- c) Río Grande y sus afluentes.
- d) Quebrada Aguaclara y sus afluentes.

2. Elementos del sistema orográfico

3. El área de Reserva Forestal de Bitaco, definida en el acuerdo 14 de abril de 1985.

4. Las áreas de bosque natural.

5. Las áreas de Amenaza alta y alto riesgo.

6. Las áreas de protección de fauna y flora.

7. El área de Regeneración y Mejoramiento.

8. Las aguas subterráneas o acuíferos

9. Los Humedales

#### **Artículo 14. Reserva Forestal del Pacífico (Ley 2 de 1959 ).**

El municipio iniciara los procedimientos necesarios para sustraer de dicha reserva forestal los terrenos que considere están en conflicto y son necesarios para el desarrollo agropecuario de la región. Así mismo se debe identificar las áreas que deben conservar el carácter de forestales , aunque se encuentren en conflicto. Es importante identificar las zonas de recarga de los acuíferos que son claves para el balance hídrico del municipio.

### **Subcapítulo 2. El Sistema de Suelos o Áreas Objeto de Protección.**

#### **Artículo 15. Definición.**

El sistema de suelos o áreas objeto de protección son aquellas superficies de tierra, destinadas para el mantenimiento de la biodiversidad, así como los recursos naturales y culturales que tienen valor

patrimonial natural, que garantizan el disfrute colectivo tanto para los habitantes del municipio como de la región y la nación. El plano PP1-1. Registra las del municipio.

### **Artículo 16. Objetivos.**

Los objetivos del sistema de suelo o áreas de protección en el municipio son los siguientes:

1. Mantener los procesos ecológicos y los sistemas vitales, con valor singular de patrimonio natural y paisajístico.
2. Preservar la diversidad genética.
3. Asegurar el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas.
4. Implementar la normatividad que garantice el libre acceso y disfrute colectivo del patrimonio natural, paisajístico y ecológico, sin implicar el deterioro de estos.
5. Adoptar un régimen de usos que permita la apropiación pública sostenible como estrategia de dinamizar el ecoturismo, consecuente con la educación ambiental.

### **Artículo 17. Acciones Estratégicas.**

Las acciones estratégicas para el cumplimiento de los objetivos propuestos son:

1. Vincular los espacios protegidos a la planificación económica tanto regional como nacional, para que la comunidad local perciba la relación entre beneficios económicos y conservación. Las acciones tendientes al cumplimiento de esta estrategia son:
  - a) Articular al proceso de reorientación agroecoturística del municipio, programas de capacitación en el manejo de los recursos naturales.
  - b) Controlar el desplazamiento de la población a zonas no aptas para el desarrollo de actividades productivas.
  - c) Implementar sistemas de conservación de suelos, determinando metas en el mediano y largo plazo, para establecer y desarrollar cubiertas vegetales.
  - d) Implementar un programa de monitoreo y seguimiento de las metas planteadas en el numeral anterior.



- e) Realizar un estudio de determinación de la capacidad de carga o capacidad de acogida en parcelaciones, actividades de turismo y visitantes que tienen las zonas a proteger.

2. Prevenir la erosión a través de la planificación de los usos del suelo, utilizándolos según su potencialidad. Las acciones que logran el cumplimiento de esta estrategia son:

- a) Mantener una adecuada cubierta vegetal.
- b) Prácticas agrícolas en zonas de ladera con surcos trazados de manera perpendicular a la pendiente.
- c) No sembrar cultivos de ciclo corto en tierras inclinadas.
- d) Construcción de terrazas en las laderas con altas pendientes.
- e) Utilizar cercas vivas en los límites de las parcelas.
- f) Mantener y ampliar la vegetación arbórea en las riberas de los ríos.

#### **Artículo 18. Sistema hídrico. Acciones Prioritarias.**

Para garantizar la disponibilidad del agua en el largo plazo se recomiendan las siguientes medidas:

1. En un plazo no mayor a 18 meses el municipio de La Cumbre se compromete a incorporar dentro del EOT el balance Demanda-Disponibilidad que adelanta el grupo de Recursos Hídricos de la Corporación. Estos resultados deben servir para fortalecer las políticas sobre el recurso agua del municipio además de convertirse en ejes de planificación. El municipio liderara en conjunto con la CVC un estudio que contenga el uso integral de las aguas superficiales y subterráneas para abastecer las demandas humanas, agrícolas, industriales y otras establecidas en el decreto 1541 de 1978.
2. Delimitar las franjas de protección, correspondientes a los 100 metros medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros a lado y lado del cauce definido por las mareas máximas de los lechos de ríos, quebradas y zanjones sean permanentes o no. Tal como lo muestra el plano PP-2, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
3. Para llevar a cabo las anteriores acciones, se debe concertar con los propietarios de los predios en los que se encuentran los nacimientos y los cauces de los ríos, los programas que deben ser emprendidos para la protección de los mismos.

4. Las aguas subterráneas se localizan en el Valle de Pavas, por su importancia como reserva de agua y con el fin de garantizar la cantidad y la calidad para el abastecimiento se recomiendan las siguientes medidas:

- a) Delimitar cincuenta (50) metros alrededor de los pozos actuales o futuros, como distancia mínima de separación a pozos sépticos, letrinas, caballerizas y en general de lugares donde existan la posibilidad de que se produzcan infiltraciones contaminadas a las aguas subterráneas.
- b) Asimismo se recomienda adoptar lo estipulado en el acuerdo 20 de agosto de 1979 de la C.V.C, para el resto del municipio.
- c) Los cultivos establecidos sobre la unidad de acuíferos tendrán como característica básica la producción limpia, sin el uso de agroquímicos para evitar la contaminación de las aguas.
- d) El municipio en coordinación con la CVC realizará en el término de tres (3) años el estudio hidrogeológico detallado en el que se determinarán las posibles áreas de recarga, los parámetros hidráulicos y el potencial acuífero, con el fin de definir las áreas de protección y aprovechamiento para el Valle de Pavas.
- e) Los pozos inactivos, abandonados, perforaciones, excavaciones y sondeos no utilizados como captación de aguas subterráneas deberán ser sellados en forma apropiada para evitar la contaminación o el desperdicio del recurso hídrico y para seguridad de la población.

5. El municipio en coordinación con la CVC generara en 2 años un inventario de las captaciones de aguas subterráneas de abastecimiento público o consumo humano en los sectores de la cabecera municipal de La Cumbre y en los centros más poblados como Pavas, Lomitas y La María y en aquellos donde hay abastecimiento de aguas subterráneas, se efectuaran los análisis físico químicos y bacteriológicos respectivos con el fin de garantizar su calidad y protección para este uso.

#### **Artículo 19. Sistema Orográfico. Acciones Prioritarias.**

El área de protección de este sistema corresponde a la divisoria de aguas de la cordillera Occidental en jurisdicción de La Cumbre, e igualmente, en cumplimiento del decreto nacional 1449 de 1977, los terrenos con pendientes superiores al 100% ó 45°.

Se recomiendan como medidas:

1. Dejar cincuenta (50) metros en la vertical, medidos desde la cima de la cordillera en su vertiente occidental, con fines de uso forestal protector-productor o silvoagrícola, tal como lo muestra el plano PP-2, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
2. Esta zona tendrá uso restringido para ganadería, minería, industria y para vivienda en cualquiera de sus categorías.
3. Esta área requiere la protección en los términos establecidos en el Código de Recursos Naturales y sus decretos reglamentarios.

#### **Artículo 20. Reserva Forestal de Bitaco.**

La Reserva Forestal de Bitaco fue delimitada por el acuerdo 14 de abril de 1985 y está conformada por 181 Ha de bosque. Para su conservación se determinan las siguientes medidas:

1. Esta zona debe ser conservada permanentemente en bosques naturales o artificiales y debe prevalecer el efecto protector permitiendo sólo la obtención de frutos secundarios del bosque, tal como lo estipula el artículo 204 del decreto 2811 de 1974 – Código Nacional de Recursos Naturales.
2. Podrá tener como usos compatibles el turismo ecológico y la investigación ambiental.
3. Para reducir el conflicto en la zona de reserva forestal, de Bitaco, se definirá en forma conjunta con la C.V.C , estrategias de manejo para el área.
4. Reducir el conflicto de la cobertura boscosa y el déficit para el corto plazo, el municipio conciliará con la C.V.C las áreas para implementar el Plan Verde

#### **Artículo 21. Áreas de Bosque Natural.**




Corresponde a todos los relictos de bosques naturales (incluyendo los guaduales) presentes en el municipio, concentrados en el área suoriental donde no todos son cartografiables debido a que en algunos sectores, como en Pavas, los guaduales se presentan en forma de islas que por su tamaño no son representativos en la escala del plano. Por su localización y condición natural constituyen un importante elemento en la regulación de las aguas, en la prevención de amenazas naturales, en la

formación de corredores biológicos y en la conservación del paisaje; por lo tanto, estas zonas deben conservar su cobertura actual y no permitir la ejecución de talas ni aprovechamientos forestales, tal como lo muestra el plano DT- 19, el cual hace parte integral del presente acuerdo.


**Artículo 22. Áreas de Alta amenaza natural y de alto riesgo.**

Corresponde a aquellas zonas que por sus características geológicas, fisiográficas, climáticas e hídricas hacen parte de las zonas expuestas a las amenazas de los fenómenos naturales, tal como lo muestran los planos DT-20, DT-20-1, DT-20-2 y DT-20-3, los cuales hacen parte integral del presente acuerdo.

**AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA**

| CONVENCION  | CATEGORIA | SOPORTE   | SITUACION   |
|---|-----------|---|---|
|    | ALTA      | Informes – CVC<br>Análisis – EOT<br>Precaucion –EOT | Se declara suelo de protección .<br>No se permite construcción de centros urbanos.  |
|    | MEDIA     | Informes- CVC<br>Análisis -EOT                      | Manejo de aguas superficiales.<br>Recuperación de cobertura vegetal.  |
|  | BAJA      | Informes – CVC<br>Análisis - EOT                    | Actividades agropecuarias adecuadas.<br>Manejo de aguas supeficiales y residuales en centros poblados.<br>Buena construcción. |

**AMENAZA POR INUNDACIÓN**

| CONVENCION  | CATEGORIA | SOPORTE  | SITUACION   |
|---|-----------|--|---|
|  | ALTA      | Historia –<br><b>COMUNIDAD</b><br>Análisis – EOT<br>Precaucion - EOT | Reubicación de viviendas y declaración de suelos de protección. |

Las medidas para prevenir y manejar los factores de riesgo de desastre son :

1. Reubicación de viviendas en los centros poblados localizados en las riberas de los ríos, específicamente los asentamientos delimitados en los planos DT-20-1, DT-20-2 y DT –20-3, que

corresponden a los centros poblados de Bitaco, Pavas y Cordobitas, los cuales hacen parte de este acuerdo.

**Parágrafo:** El municipio deberá formular en un término de 3 años, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo por el Concejo Municipal un plan de reubicación.

2. Realizar un estudio más detallado que evalúe el comportamiento de las amenazas en el municipio, para comprenderlas y delimitarlas más precisamente, en especial las amenazas por movimientos en masa que afecten los centros poblados municipales.

**Parágrafo:** El presente esquema podrá ser revisado, modificado o precisado en la medida que el municipio de La Cumbre cuente con los resultados que entreguen los estudios técnicos de zonificación de amenazas y/o riesgos que se ejecuten en su territorio.

3. Organizar e integrar las entidades encargadas de la atención y prevención de desastres, con el fin de elaborar planes de contingencia que sean puestos en conocimiento de la comunidad.

4. Prohibir la ubicación de población en las zonas delimitadas como de alta amenaza tal como lo muestra el plano DT-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo. Estas zonas deberán dedicarse a bosques protectores y tendrán como uso compatible el forestal productor en las áreas que tienen dicho uso en la actualidad.

5. Implementar medidas de control y prevención en las zonas más degradadas por la erosión.

6. Ajustar los diseños y construcciones según la norma colombiana de Diseño y Construcción Sismorresistente, Ley 400 de 1997, Decreto 033 de 1998 y Decreto 034 de 1999, a zonas de amenaza sísmica alta.

7. Se adopta un período de retorno de 1:100 años para las obras de protección contra inundaciones, tanto para una población ya consolidada, como para el caso de un proyecto de desarrollo habitacional susceptible a inundación.

8. Con el fin de prevenir la formación de barricadas en los cauces de agua, los puentes que se diseñen y construyan deberán tener en cuenta un período de retorno mínimo de 1 en 50 años. La luz libre del puente debe ser como mínimo la correspondiente al nivel de agua de diseño para la sección

media del drenaje; el borde libre será de 1 metro para los ríos no torrenciales y de 1,5 metros para ríos torrenciales.

9. Dentro de las medias de prevención de los incendios forestales se tienen:

- a) La C.V.C, elaborará los mapas de amenaza vulnerabilidad y riesgo de incendios forestales.
- b) Un vez elaborados los mapas, se procederá a elaborar el plan de contingencia y el cual deberá incorporarse a la información existente en el EOT.
- c) Se debe armonizar el plan vial con los resultados del plan de contingencia.
- d) En el plano PP 15 se ubican las torres de vigilancia y las torres abastecedoras de agua para los sitios más propensos a sufrir incendios forestales.

### **Artículo 23. Áreas de Protección de fauna y flora.**

Son áreas de alta concentración de fauna y flora que pertenecen a la nación y el municipio, se localizan en las veredas Chicoral y la María. Las principales medidas para su conservación y manejo son:

1. Conservar estas zonas y proponer acciones para la preservación de especies endémicas y de distribución muy reducida (*Chlorocryssa nitidísima* y el fornarido), como las siguientes: Limitación de acceso del hombre a estas áreas, control de actividades humanas que afecten la fauna y aportes de estímulos a la reproducción.
2. Cualquier zona para la producción, restitución y manejo adecuado de la fauna y los recursos hidrobiológicos estará cimentada en la preconstitución de las cubiertas vegetales, en el manejo de los ecosistemas existentes y en los programas de descontaminación.
3. Las formas de manejo de la fauna y los recursos ícticos, estarán fundamentadas en la preservación de la máxima biodiversidad ecológica. Algunas de estas formas son las siguientes:
  - a) Vida libre. Sistema de producción sustentado en el manejo poblacional, tanto monoespecífico como multiespecífico; esta producción se basa en la extracción de la cosecha sostenida de las especies que propicien el máximo potencial reproductivo.
  - b) Sistemas intensivos. de monocultivos o policultivos en cautiverio: La cría en cautividad implica siempre un alto subsidio para la sustentación productiva. Esta forma de manejo busca

optimizar los procesos de tal forma que se disminuyan los flujos energéticos y los costos ambientales, sociales, y económicos que implican este tipo de sistemas en especies como los venados, los zainos, las pavas de monte, las iguanas, los cocodrilos y los borugos.

- c) Cría de peces en estanques piscícolas, para especies como la Cachama, la Tilapia roja y el camarón de río.

4. Hacer cumplir el Código de Recursos Naturales, el Decreto 1608 de 1978 y el artículo 83 de la Ordenanza 1 de 1990, que presentan la normatividad sobre la protección de la fauna silvestre.

#### **Artículo 24. Área de Recuperación y Mejoramiento.**

Es un ecosistema estratégico de alta fragilidad y deterioro, amenazado por la erosión severa, las sequías y los incendios forestales, tal como lo muestra el plano PP-3, el cual hace parte integral del presente acuerdo. En esta zona se debe lograr la recuperación, con el fin de evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje. Así mismo se convierta en oportunidad para la salida del grave problema ambiental que afecta el desarrollo económico y social de sus pobladores.

Las acciones estratégicas están en función de declarar el área de Aguaclara- Tapias, como Zona de Conservación y Recuperación.

1. La acción primaria para el cumplimiento de esta estrategia será la implementación de estudios que permitan establecer áreas que definitivamente deban ser para la recuperación de la cobertura vegetal. Además de un estudio ecológico y socioeconómico, en el que se establezcan las medidas para su manejo y utilización.
2. Concertar con los municipios vecinos y la autoridad ambiental que tienen jurisdicción sobre la misma, convenios de trabajo conjunto para el logro de su recuperación.
3. En esta área se debe restringir la localización de nuevos asentamientos y la ganadería.
4. Las actividades de explotación minera y la disposición de residuos sólidos, podrán llevarse a cabo previos estudios que determinen el cerramiento del actual basurero y tengan en cuenta la viabilidad técnica, delimiten las áreas y definan las medidas de mitigación requeridas.
5. Cuando el municipio decida realizar actividades mineras, se deberá tener en cuenta estudios específicos hechos por la autoridad competente.

### **Capítulo 3. Clasificación del Suelo y perímetros.**

#### **Artículo 25. Definición.**

Corresponde a la división del territorio municipal en suelo Urbano, Suburbano, Rural y de Protección.

#### **Artículo 26. Objetivo.**

La clasificación del suelo en los municipios es uno de los elementos estratégicos para la orientación y organización del proceso de uso y ocupación del territorio, puesto que propende por la integración de las zonas determinadas para que las acciones que se realicen en cada una tenga una incidencia equilibrada sobre las otras.

#### **Artículo 27. Clases de suelo.**

El presente acuerdo clasifica el suelo del municipio de La Cumbre en las siguientes clases, tal como aparecen en el plano PP-4, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

1. Suelo Urbano. Está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, cuyo destino corresponde a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y disponibilidad de todos los servicios públicos. De acuerdo a los lineamientos que sobre este aspecto emana la Ley 388 de 1997, el perímetro urbano debe ser igual al perímetro de servicios, por lo tanto todo predio incluido en esta categoría de suelo debe contar con servicios públicos instalados.
2. Suelo Rural. Lo constituyen los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.,se incluye en esta categoría a los centros poblados menores que son : Puente Palo, Jiguales, La Maria, Arboledas y Pavitas.



3. Suelo Suburbano. Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y la vida del campo y la ciudad (diferentes a 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 el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y en las Leyes 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994. Se clasifican como suelo Suburbanos los centros poblados mayores que son:

- a) Centro poblado de Pavas
- b) Centro poblado de Bitaco.
- c) Centro poblado de Lomitas.
- d) Area de Parcelaciones Jurisdicción de la Cabecera.

4. Suelo de Protección. Está constituido por zonas y áreas localizadas dentro de cualquier tipo de suelo, 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 por ser áreas de alta amenaza y riesgo no mitigable, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, teniendo como objetivo final su preservación. Corresponden a esta categoría:

- a) Las áreas de reserva para la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje. Incluye todos los componentes de la estructura ambiental definidas en los artículos 13 y 14 del presente acuerdo.
- b) Las áreas de localización de infraestructura y equipamientos básicos que garanticen las adecuadas relaciones funcionales entre zonas urbanas, rurales y las vías, así como las áreas de prestación de servicios públicos,. tal como lo muestra el plano PP-7, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
  - a. Plantas de Tratamiento.
  - c) Bocatomas.
  - d) Plantas de Potabilización.
  - e) Línea de conducción del gasoducto.
  - f) Líneas de transmisión de energía

- g) Áreas de Basurero Proyectado.
  - h) Malla Vial Nacional.
  - i) Corredor Férreo: Buenaventura–Dagua–La Cumbre–Yumbo–Cali, y la franja de utilidad pública de 15 metros a ambos lados de la vía férrea.
- j) Las áreas para la conservación del patrimonio ambiental, histórico, cultural científico y arquitectónico:
- k) Áreas de Exploración arqueológicas, que se encuentren definidas según estudio propuesto.
    - a. Monumentos nacionales (fuente Colcultura): Estaciones del Ferrocarril de Bitaco, Lomitas y La Cumbre (decreto 746 de abril 24 de 1996.).
    - l) Área de las viviendas con valor patrimonial ubicadas en la cabecera y definidas según inventario que debe realizarse .

#### **Artículo 28. Perímetros.**

1. El perímetro del suelo urbano, se encuentra delimitado el plano PP-16 , el cual hace parte integral del presente acuerdo.
2. El perímetro de los núcleos poblados que hacen parte del suelo suburbano, se encuentra n delimitados en los planos PP-12, PP- 13 y PP-14 ,los cuales hacen parte integral del presente acuerdo.
  - a) El perímetro del suelo suburbano de Pavas.
  - b) El perímetro del suelo suburbano de Bitaco.
  - c) El perímetro del suelo suburbano de Lomitas.
3. Con el fin de definir y aclarar la división territorial del municipio, se requiere elaborar un estudio de límites entre corregimientos y veredas ( suelo rural), sustentado en trabajos con la comunidad, cartografía y justificado por los acuerdos del Concejo Municipal.

## **Capítulo 4. La Estructura de Articulación Urbano-Rural.**

### **Artículo 29. Definición.**

Se entiende por estructura de articulación Urbana-Rural, aquellas conformada por la relación entre la cabecera municipal, los tres centros poblados mayores (Bitaco, Pavas y Lomitas) y el sistema de asentamientos menores. tal como lo muestra el plano PP-6, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

### **Artículo 30. Política.**

Permitir, implementar y consolidar una estructura de interrelaciones de orden económico, de servicios, de infraestructura regional y comunicaciones, de manera ágil y dinámica en el desarrollo del municipio para lograr su competitividad.

### **Artículo 31. Objetivos.**

1. Abastecer en equipamientos y servicios de índole subregional al 85% de la población del municipio. Localizados en sitios equidistantes a los diferentes asentamientos.(tal como el matadero, la infraestructura en educación secundaria y media , infraestructura en salud, tipo hospital, El Relleno Sanitario y Otros de amplia cobertura). Esta área es la referida en el plano PP -6., el cual hace parte integral del presente acuerdo.
2. Integrar por medio de infraestructura vial adecuada y transporte los asentamientos menores que estén fuera del área. Así mismo solucionar el problema de los principales equipamientos básicos, tales como educación, salud y recreación, además del saneamiento básico ambiental
3. Integrar el **Área de articulación entre núcleos urbanos rurales mayores** con la región por medio de las vías intermunicipales a través de los ejes de conexión vial La Cumbre – Yumbo- Cali, vía La Cumbre- Bitaco – Dagua – Buenaventura y vía La Cumbre – Restrepo.
4. Conformar una red de núcleos poblados como sistema integrado de asentamientos humanos con disponibilidad de recursos y suficiente capacidad para el desarrollo de actividades económicas.

5. Definir la Ingerencia administrativa del municipio de La Cumbre, sobre de los predios localizados en dos municipios.

6. Articular los asentamientos con problemas limítrofes y de conexión con la cabecera, mediante el mejoramiento del sistema vial y de transporte, para integrarlos al municipio de manera más activa y dinámica

### **Artículo 32. Componentes de la estructura de articulación urbana - rural.**

Los componentes de esta estructura de articulación urbana-rural en el municipio son:

1. La Clasificación del sistema de Asentamientos.
2. Sistemas de Comunicación vial
3. Infraestructura y Equipamientos básicos.
4. Servicios Públicos.

### **Subcapítulo 1. Componentes de la Estructura Urbana-Rural.**

#### **Artículo 33. La Clasificación del sistema de Asentamientos Definición y Componentes.**

El sistema de asentamientos está conformado por las zonas que ocupan el territorio en diversas actividades permanentes como la económica, relaciones sociales, residenciales y culturales relacionadas entre ellas de forma sistémica (Ver plano PP –8 que hace parte del presente acuerdo).

Están conformados por:

1. La Cabecera Municipal
2. Los Centros Poblados mayores.
3. Los Centros poblados intermedios
4. Los asentamientos menores.

**Artículo 34. Cabecera Municipal. Función.**

Cumple el rol de núcleo político administrativo principal del municipio y concentra el mayor porcentaje de habitantes.

**Artículo 35. Centros Poblados Mayores. Función.**

Lo constituyen los centros de segunda jerarquía poblacional después de la Cabecera que son: Bitaco, Pavas y Lomitas, presentando un desarrollo menor en comercio y servicios y además cumplen el Rol de filtros de asentamiento turístico, donde se han implementado alguna infraestructura para esta actividad.

**Artículo 36. Centros Poblados Intermedios. Función.**

Lo constituyen aquellos asentamientos con baja concentración poblacional pero con una infraestructura mínima de servicios, donde aún se depende en gran proporción de las actividades agrícolas. Estos centros son:

1. Jiguales
2. Puente Palo
3. La Maria
4. Pavitas
5. Arboledas.

**Artículo 37. Asentamientos Menores. Función.**

Lo constituyen asentamientos con incipiente o inexistente infraestructura para la prestación de servicios. Presentan baja concentración poblacional; las ubicaciones y desarrollo habitacional es disperso, sin ningún progreso en el comercio y servicios, contando con una alta dependencia de los centros poblados anteriores, tal como lo referencia el plano DT-23, el cual hace parte integral del presente acuerdo. Estos Son:

- a) Aguaclara.
- b) Bellavista.

- c) Bolivia.
- d) Cordobitas
- e) Cortecajon.
- f) Chicoralito.
- g) Chicoral.
- h) El Hormiguero.
- i) El Retiro.
- j) El Barranco.
- k) El Crucero.
- l) El Carmen.
- m) El Aguacatal.
- n) El Diamante.
- o) El Salto.
- p) Km.113.
- q) Laureles.
- r) La Aldea.
- s) La Aguada.
- t) La Mancayo.
- u) La Plata.
- v) La Porra.
- w) La Colonia.
- x) La Paila.
- y) La Guaira.
- z) La Cuchilla
- aa) La Laguna,
- bb) La Ventura,
- cc) La Castilla
- dd) La Sofía,

- ee) La Tribuna,
- ff) Las Piedras,
- gg) Las Guacas,
- hh) La Trilladora,
- ii) Los Frutillos,
- jj) Los Saltos Madrid,
- kk) Montañitas
- ll) , Morales,
- mm) Palo Alto,
- nn) Párraga,
- oo) Parraguita,
- pp) Potrerillo,
- qq) Quebrada Seca,
- rr) San Isidro,
- ss) Santa Ana,
- tt) Santa Fe,
- uu) Timbio,
- vv) Tapias,
- ww) Tres Esquinas,
- xx) Zaragoza.
- yy) Otros asentamientos menores que no estén especificados con un nombre.

### **Artículo 38. Sistemas de Comunicación vial. Política General**

Propender por el desarrollo equilibrado del municipio, entre el campo y las áreas urbanas y entre el municipio y la región de manera armónica con el medio natural, consolidando la Infraestructura existente tanto vial como férrea, con proyección regional y nacional, propiciando la integración del municipio.

### **Artículo 39. Sistemas de Comunicación vial. Objetivos.**

Los objetivos del sistema de comunicación vial son los siguientes:

1. Consolidar las redes internas existentes, de tal manera que se fortalezcan las relaciones entre los diferentes asentamientos,
2. Mejorar la Red existente entre los centros poblados mayores y las áreas productivas del área rural.
3. Adecuar la Red vial actual de tal manera que sirva de soporte para la articulación con los municipios vecinos y la región.
4. Consolidar la denominada vuelta a Occidente, como centro de interconexión turística del municipio con la ciudad de Cali–Yumbo–La Cumbre-Dagua-Vía al Mar–Cali.
5. Adecuar el eje La Cumbre-Buenaventura, como vía de comunicación para el tránsito de la producción del municipio hacia el comercio internacional, la cual hace parte de la vía cordillerana del Departamento.
6. Consolidar el sistema férreo como sistema de movilización de pasajeros y carga, haciendo viable un transporte económico entre los diferentes asentamientos del municipio y de éste con la región. tal como lo muestra el plano PP-9, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

### **Artículo 40. Sistemas de Comunicación vial. Acciones Estratégicas.**

Se determinan las siguientes acciones estratégicas para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el artículo anterior:

1. Generar acciones para la conservación y mantenimiento de todo el sistema vial municipal.
2. Prever los impactos de índole ambiental, en caso de ejecutarse el proyecto vial, Paso La Torre–Mulaló-La Cumbre-Loboguerrero y la vía Cordillerana.

### **Artículo 41. Infraestructura, Equipamientos básicos y servicios públicos. Concepto.**

La Infraestructura de Equipamientos básicos y de servicios públicos del municipio está conformada por toda aquella red que soportan la prestación de servicios a la comunidad desde el punto de vista



de Salud, educación, cultura, saneamiento ambiental y de servicios para la energía, acueducto, alcantarillado y el manejo de residuos.

**Artículo 42. Infraestructura, Equipamientos básicos y servicios públicos. Política General.**

Son políticas generales del sistema de infraestructura, equipamientos básicos y servicios públicos las siguientes:

1. Propender por la consolidación de equipamientos de funcionalidad regional, en el *‘Área de articulación entre núcleos urbanos rurales mayores’*, de tal manera que se posibilite el acceso al 85% de la población del municipio, que se encuentra inmersa dentro la zona mencionada. tal como lo muestra el plano PP-15, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
2. Analizar la factibilidad y si es del caso posibilitar e implementar los equipamientos básicos en los asentamientos menores que no se encuentran incluidos en esta zona.
3. La prestación de los servicios públicos se podrá hacer a cualquier centro poblado y/o urbanización, siempre y cuando se determine que no se encuentre en áreas de alta amenaza natural y/o riesgo no mitigable, conforme a lo estipulado en el artículo 139 de La Ley de 142 de 1994 y la Ley 9 de 1989.

**Artículo 43. Infraestructura, Equipamientos básicos y servicios públicos. Objetivos.**

1. Evitar la dispersión de infraestructuras y el alto costo en el mantenimiento para la prestación de los servicios básicos.
2. Lograr el mejoramiento en calidad y cobertura de la prestación de servicios básicos.
3. La dotación de servicios públicos se hará en cualquier centro poblado o urbanización siempre y cuando este no se encuentre en zonas de amenaza y/o riesgo no mitigable.

**Artículo 44. Infraestructura, Equipamientos básicos y servicios públicos. Estrategia.**

Definir, a través de un estudio, las áreas de localización de los diversos equipamientos que puedan servir al conjunto de la comunidad, como por ejemplo el matadero regional, el Relleno Sanitario Regional, un centro de salud, la infraestructura educativa, entendido esto en primera instancia que le

sirvan a los asentamientos al interior del municipio. El plano PP-15, presenta las zonas recomendadas para la localización del matadero, el centro de salud, el relleno sanitario.

**Artículo 45. Equipamiento Comunitario y de Servicios sociales:**

Se determinan los siguientes asentamientos como sitios para la construcción de los centros sociales y comunitarios: Chicoralito, La Cuchilla, La Guaira, Cordobitas, El Retiro.

**Artículo 46. Servicios Públicos. Objetivo.**

Como Objetivo primario a largo plazo, se tiene el lograr un abastecimiento general de los servicios públicos al total de la comunidad del municipio, de tal manera que se genere la optimización en cobertura y calidad tanto en áreas urbanas como rurales.

**Artículo 47. Acciones Estrategias sobre el Servicio de Acueducto.**

1. Hacer cumplir las normas que garantizan el manejo adecuado de las cuencas y reservas hídricas.
2. Proteger y descontaminar las fuentes abastecedoras de los acueductos.
3. Implementar un sistema de administración de los acueductos veredales, los cuales se muestran en el plano DT-27, mediante la instalación de medidores que eviten la mala distribución del agua.
4. Realizar el Plan Maestro de Acueducto para el municipio de La Cumbre, con la identificación de nuevas fuentes para el abastecimiento de agua, la implementación de un acueducto regional un plan de ampliación, mejoramiento y reposición de redes, el plan de control de contaminación.

**Artículo 48. Acciones Estrategias sobre el Servicio de Alcantarillado.**

Las acciones estratégicas se enfocan hacia el tratamiento de las aguas servidas tanto del sistema del casco urbano y del área rural. Estas son:

1. El Plan de Alcantarillado diseñado por Acuavalle para el Municipio de La Cumbre se deberá revisar y actualizar el diseño del sistema de tratamiento, ( por Acuavalle , o en su defecto a la empresa que le corresponda) en un plazo no mayor a un año, y ejecutar las obras correspondientes a mediano plazo (no mayor a tres años), el cual presenta como objetivos principales:

- a) La construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas residuales, en la descarga final de la Quebrada Cordobitas., tal como lo muestra el plano PP-18, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
  - b) Es necesario para el cubrimiento de la totalidad de aguas residuales que se producen en el casco urbano, el diseño y construcción de otro sistema de depuración.
  - c) Completar los tramos insuficientes de la Red del Casco urbano, tal como lo muestra el plano DT-18, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
  - d) Cambiar los tramos destruidos del colector final. En el Componente Urbano se detallan con mayor precisión.
2. Además de la Implementación del Diseño de Alcantarillado, el municipio debe implementar planes de control de contaminación, a través de programas de capacitación en convenios con las Juntas de acción comunal.
  3. Implementar programas de Corrección y manejo Ambiental de los Principales Factores de contaminación como lo son las Aguas Residuales:
  4. Realizar proyectos de Plan Maestro de alcantarillado para los centros poblados de Bitaco, Lomitas, Pavas y Puente Palo, los cuales se definen como prioritarios y de ejecución en el corto plazo incluyendo el diseño de la planta de tratamiento de aguas residuales para cada centro poblado.
  5. Implementar proyectos de construcción de pozos sépticos en el área rural y de alcantarillado con lagunas de oxidación en áreas urbanizadas de los centros poblados.
  - 6.. El manejo integral de basuras, material de arrastre, reciclaje.
  7. La capacitación y difusión de técnicas en agricultura orgánica.
  8. Implementar programas de capacitación ambiental, donde el manejo de aguas residuales sea prioritario.

**Artículo 49. Acciones Estratégicas sobre el servicio de Energía.**

Las estrategias para el suministro de energía en el municipio están en:

1. Lograr una cobertura del 100% del territorio para el mediano plazo.
2. Llevar a cabo programas de reposición de redes obsoletas.

### **Artículo 50. Acciones Estratégicas sobre el manejo de residuos sólidos y escombros.**

Mitigar y reducir niveles de contaminación producidos por residuos sólidos mediante las siguientes acciones:

1. El municipio realizará el plan maestro de residuos sólidos que se genera en el municipio (domiciliarios, escombros, hospitalarios, lodos, etc.), en un termino no mayor a un año.
2. En la elaboración del Plan maestro para el manejo integral de residuos sólidos se determinara la continuidad o no del actual basurero de Párragas, o en caso contrario que incluya la identificación de un(os) nuevos sitio(s) para la disposición de manera técnica, de los residuos sólidos al interior del municipio o asociados a iniciativas regionales, presentándose como opción el área de Aguaclara-Tapias.
3. El municipio tramitará la respectiva licencia ambiental para los sitios y sistemas de manejo de los diferentes tipos de residuos sólidos que se definan en el plan maestro , en el año siguiente a la realización del mismo. La construcción e implementación de los mismos, especialmente el sistema de residuos domiciliarios y escombros se llevara a cabo en el tercer año.
4. Los sistemas de manejo y disposición final de lodos que se generan en la planta para consumo humano y en la planta de tratamiento de aguas residuales domesticas se incluirán en los sistemas de tratamiento respectivos, y el manejo y disposición final de residuos que se generen en dichos sistemas deberá articularse con el Plan Maestro de Gestión de residuos sólidos y cumplir con la normatividad vigente.
5. En el Plan Maestro el municipio articulara su estructura territorial en torno al manejo de los residuos sólidos en el sector urbano, suburbano y rural, mediante estrategias y actividades que apunten a la solución de problemas de manejo de residuos sólidos del municipio.
6. Mientras se realizan los estudios concernientes al plan maestro de gestión de residuos sólidos, el municipio dará el manejo técnico adecuado al sitio de disposición actual y a la escombrera. En momento de iniciar las actividades del sistema de manejo de residuos sólidos domiciliarios y escombreras determinadas en el plan maestro, se iniciaran los tramites de clausura del antiguo botadero y de restauración ambiental de la escombrera de acuerdo con los términos de referencia determine la CVC.

Las siguientes disposiciones se deben seguir en tanto se culmina el plan maestro de gestión de residuos sólidos:

- a) En tanto se realiza el plan maestro, se destina como relleno sanitario provisional, el que existe actualmente en la vía a Restrepo Vereda Párragas, identificado en el plano DT-25, el cual deberá cumplir con las siguientes recomendaciones, las cuales hacen parte de las hechas por la C.V.C. en el comunicado S.G.A. CA. 1708.99 de 6 de agosto de 1999.:
  - a. Mejorar y operar en forma adecuada el sitio, aprovechando la maquinaria y parte del material que se explota en la balastrera para el cubrimiento de las basuras.
  - b. Esparcir todas las basuras y nivelarlas tratando de llenar los espacios vacíos.
  - c. Compactar las basuras esparcidas mediante repetidas pasadas de un tractor o Buldózer.
  - d. Aplicar una capa homogénea de material de cobertura de 0.30 metros de espesor y compactar nuevamente.
  - e. Realizar las actividades antes mencionadas durante los días de recolección y disposición final de basuras en forma inmediata.
  - f. Empezar a disponer en frentes ordenados de trabajo y por niveles los cuales permitirán hacer terraceo sobre el lote nuevo y aumentar la vida útil del sitio de disposición actual.
  - g. Construir un canal perimetral para minimizar la entrada de aguas lluvias al depósito de basuras.
  - h. No permitir la entrada de recicladores, lo cual agilizará las actividades de la maquinaria y riesgos por accidente.
7. El municipio selecciona como áreas potenciales para el manejo y disposición de residuos sólidos las áreas demarcadas en el plano PP –15..
8. El municipio hará los tramites necesarios para la negociación de un lote de terreno de acuerdo a la opción factible emanada del estudio de gestión de residuos sólidos, dentro del área propuesta.
9. Proyectar convenios intermunicipales, para el manejo integral de los residuos sólidos.
10. Apoyar programas y proyectos de Lombricultura y compostaje.
11. Implementar programas de sensibilización y capacitación de manejo de residuos sólidos en las áreas rurales.

12.Sensibilización y capacitación en torno al reciclaje realizado directamente sobre la fuente de generación de desechos de forma que se facilite el tratamiento y disposición de los residuos.

**Artículo 51. Sobre los sitios de abastecimiento de materia para trabajos de mantenimiento.**

Los sitios de los cuales se abastecerá de material para realizar los trabajos de mantenimiento y conservación de infraestructuras, y que deben cumplir los tramites de ley ante las entidades competentes, se localizan en el plano PP-15.

**SUBTITULO 3. PROGRAMAS ESTRATÉGICOS.**

**Capítulo 1. Impulso y desarrollo de la producción y comercialización de bienes transformados con base en las materias primas generadas en la cuenca.**

**Artículo 52. Objetivo.**

Desarrollar una producción centrada en materias primas de origen agrícola, forestal y pecuario, que generen procesos transformativos que den valor agregado a las materias primas producidas en el municipio de tal manera que se de un mejoramiento de nivel de ingreso de la población;

**Capítulo 2. Diseño y desarrollo de actividades académicas de educación ambiental.**

**Artículo 53. Estrategia**

La estrategia clave para el desarrollo de este programa se define tal como lo presentan los numerales 10, 10.1, 10.2 y 10.3 del componente general.

## **SUBTIULO 4. INSTRUMENTO DE GESTIÓN, INTERVENCIÓN Y FINANCIEROS**

### **Artículo 54. Instrumento de Gestión Urbana. Definición**

Se definen como instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin permitir la puesta en marcha de las determinaciones derivadas del EOT. De acuerdo a lo dispuesto por la Ley 388/97 se listan de la siguiente manera:

1. De intervención sobre la estructura predial;
2. De intervención sobre los derechos de propiedad;
3. Financieros
4. Para el reparto de cargas y beneficios.

### **Artículo 55 Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.**

Los instrumentos que se enumeran a continuación permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de un área definida como Unidad de Actuación Urbanística en suelo urbano o de expansión urbana. Los instrumentos que permiten transformar la estructura predial dando pie a un proceso de englobe, son:

1. Integración inmobiliaria. Consiste en reunir o englobar diversos inmuebles para luego subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos con el fin de enajenarlos.
2. Reajuste de Tierras. Consiste en reunir o englobar diversos terrenos en forma adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

**Parágrafo.** Estos instrumentos se desarrollarán conforme lo disponible en la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997.

## **Artículo 56 Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.**

En desarrollo de la función social y ecológica de la propiedad recocida por la Constitución Nacional y desarrollada entre otras por la ley 388 de 1997, se enumeran los siguientes instrumentos que permiten intervenir de manera directa sobre el derecho de propiedad para garantizar el cumplimiento de dicha función y para cumplir con los objetivos del ordenamiento territorial:

1.La Enajenación Voluntaria: Según lo dispuesto en la ley, procede cuando existe acuerdo en la compraventa entre la administración Municipal, las entidades del nivel departamental o Nacional, y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad publica o de interés social.

2.La Enajenación forzosa: Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en venta mediante publica subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Esquema de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre y cuando el propietario no los haya urbanizado o construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por Ley.

1.La Expropiación de la vía judicial: Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.

2. Expropiación por Vía Administrativa: Se tramita exclusivamente por las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre su finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se consideran motivos de utilidad publica para expropiar por vía administrativa, el incumplimiento función social de la propiedad por parte del adquirente en publica subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios, que no fueron desarrollados en los plazos establecidos en la ley.



Las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa son las declaradas por la instancia o autoridad que se señala en el presente plan o en acuerdos posteriores, expedidos por el Concejo Municipal

1.La declaratoria de Desarrollo y Construcción prioritarios: Con el fin de garantizar el principio constitucional de la función social de la propiedad, en el presente Esquema de ordenamiento, o en los instrumentos que lo desarrollen, se identificarán sectores, áreas o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos dentro de los términos establecidos en el artículo 52 de la ley 388 de 1997. Vencido dicho plazo sin que cumpla con tal obligación, los inmuebles objeto de la presente declaración serán materia de enajenación forzosa y expropiación.

**Parágrafo:** En el Programa de Ejecución que se adopta para la presente vigencia se establecen los predios que se declararan de desarrollo para Vivienda de Interés social

#### **Artículo 57. El Municipio de La Cumbre como adquirente de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación**

El Municipio de La Cumbre, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas o suburbanas o decretas su expropiación, para los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59 0 62 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá de orden del Concejo para que las entidades competentes puedan decretar la expropiación de inmuebles para los fines mencionados en el inciso anterior.

#### **Artículo 58 Pago del precio de los inmuebles que se pretendan adquirir por enajenación voluntaria.**

El precio máximo de adquisición, cualquiera que sea la entidad adquirente, será el fijado de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59 a 62 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá de orden del Concejo para que las entidades competentes puedan decretar la expropiación de inmuebles para los fines mencionados en el inciso anterior.

**Artículo 59 La Expropiación por vía administrativa: Declaratoria de las condiciones de urgencia.**

Con fundamento en el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por el Alcalde Municipal, mediante acto administrativo motivado, previo concepto del Consejo de Gobierno Municipal.

Dicha declaratoria de urgencia deberá hacerse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Ley referida.

La misma regla se aplicará para lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 60 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 60 Competencia para adelantar el proceso de expropiación por vía administración**

Es competente para adelantar el proceso de expropiación por vía administrativa, o para realizar el acuerdo formal para enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 61 La enajenación forzosa: Aplicación.**

El proceso de enajenación forzosa en pública subasta será iniciado cuando se presente alguno de los eventos previstos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, con relación a los terrenos declarados como de desarrollo o construcción prioritarios en el programa de ejecución, en este Esquema o en los Instrumentos que lo desarrollen.

**Artículo 62 Régimen jurídico.**

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritarios y el proceso de enajenación forzosa se adelantará con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo VI (artículo 52 a 57 de la Ley 388 de 1997).

### **Artículo 63 Instrumentos Financieros.**

Son instrumentos financieros los siguientes:

1.La participación en plusvalía: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas o actos administrativos que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando el precio del suelo, generan beneficios que dan derecho a las entidades publicas a participar en las plusvalías generadas por dichas acciones. Esta participación se destinara a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio publico y, en general, de la calidad urbanística del territorio Municipal.

Las normas para la aplicación de la plusvalía serán definidas por el Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general.

2 La Compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4. Del decreto 151 de 1998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia publica se declaren de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles en el presente plan o en los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo permite trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.

3.Pagares de Reforma Urbana: Son títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, que podrá expedir el municipio de La Cumbre, con el fin de pagar el valor de las indemnizaciones de los inmuebles que adquiera el mismo, por enajenación voluntaria, o para pagar la indemnización correspondiente, en el caso de expropiación.

4.Bonos de Reforma: El Municipio, previa apropiación del cupo de endeudamiento por parte del Concejo Municipal, podrá emitir títulos de deuda publica sin garantía de la Nación, denominados bonos de reforma urbana, a efecto de destinarlos a la financiación de proyectos de renovación

urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones deportivas y recreativas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental y la compra de predios en las zonas de protección ambiental.

5. Multas. Son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores 104 y 105 de la ley 9 de 1989. De acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo

#### **Artículo 64 Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.**

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

1. Las Compensaciones. Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

2. El aprovechamiento urbanístico. Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.

3. Transferencia de derechos de desarrollo y construcción. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción a un predio definido como receptor de los mismos.

4. Unidades de actuación Urbanística. Corresponde a las áreas conformadas por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación se señalara explícitamente en los respectivos planes parciales, como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las áreas objeto de un desarrollo o construcción mediante unidades de actuación urbanística son aquellas localizadas en suelo urbano con tratamientos de desarrollo, consolidación renovación urbano y preservación, o en suelo expansión urbana con tratamiento de desarrollo.

5. Cooperación entre Participes. Mediante el sistema de cooperación entre participes se puede repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados por el desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de Planeación.

### **Subtítulo 5. Programa de Ejecución**

#### **Artículo 65 Definición.**

El Programa de Ejecución define, con carácter obligatorio, las actuaciones urbanísticas y las operaciones urbanas específicas contempladas en este Plan de Ordenamiento Territorial, que la administración municipal de turno se obliga a ejecutar hasta la terminación de su periodo constitucional.

#### **Artículo 66 Competencia.**

La adopción del Programa de Ejecución es de competencia del Concejo Municipal de La Cumbre

#### **Artículo 67 Trámite.**

El programa de ejecución se ajustará a lo previsto en el respectivo Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integrará al plan de inversiones de tal manera que conjuntamente con éste, sea puesto a consideración del Concejo Municipal por parte del Alcalde.

**Artículo 68 Contenido mínimo:**

En todo caso el Programa de ejecución deberá incluir lo siguiente:

- 1.Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial.
- 2.Los programas y proyectos u obras de infraestructura de transporte.
- 3.Los programas, proyectos u obras de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
- 4.La localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos, que contemplen la provisión de vivienda de interés social. Y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta. De dichos programas y proyectos.
- 5.La determinación d los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y /o construcción se declare como prioritario..

**Artículo 69.** Se determinan como áreas de construcción de vivienda de interés social, las localizadas en el plano PP 20

**Artículo 70.** Hace parte de este proyecto de acuerdo los contenidos del numeral 11. del componente general. El cual se refiere al programa de ejecución del EOT del municipio de la Cumbre.

**PROYECTO DE ACUERDO  
COMPONENTE RURAL.**

## **TITULO III. COMPONENTE RURAL**

### **SUBTITULO 1.POLÍTICAS SOBRE USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL Y SUELO SUBURBANO.**

#### **Artículo 71. Políticas y acciones de mediano y corto plazo para a ocupación del Territorio. Rural.**

Con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población rural del Municipio de La Cumbre, las directrices de ordenamiento apuntan en primer lugar, a la conservación de los ecosistemas y al logro de la sostenibilidad de la actividad ecoturística en armonía con la estructura natural y la integralidad funcional entre todos los asentamientos rurales con la cabecera municipal y la región Vallecaucana. Las políticas y acciones de mediano y corto plazo para ordenar el territorio rural deseado propenden por eliminar las diversas limitaciones al desarrollo humano. Estas se enmarcan dentro del plan de gestión ambiental para el Valle del Cauca 1998-2000 adoptado por la C.V.C, mediante acuerdo CD 05 de 1997

#### **Artículo 72 Políticas y acciones de corto y mediano plazo para la adecuación y mejoramiento del sistema Vial.**

Con el fin de lograr una articulación dinámica y continua que permita alcanzar la visión de desarrollo Ecoturística, además de mejorar las condiciones de mercado y comercialización de los productos generados, entre los sitios de producción y los puntos de comercialización y garantizar la plena movilidad de los habitantes, se determinan los siguientes objetivos y acciones:

1. Consolidar la red férrea existente, con el fin de posibilitar su integración como sistema de movilización de pasajeros y carga
  - a) Mantener en la vía férrea, la Franja mínima de 30 metros de protección, tal como lo estipula la ley 505 de 1993, en los ramales que se insertan dentro del territorio de la Cumbre.



- b) Recuperar la estaciones del ferrocarril, aquellas que hacen parte de los monumentos nacionales y se localizan en Bitaco, Lomitas y la Cabecera municipal.

2. Mejorar y adecuar las vías de interconexión de la Cumbre

3. Alcanzar y articular la visión Agro-eco-turística de desarrollo municipal con la consolidación de las rutas existentes y su organización.

4. Lograr una articulación efectiva entre los asentamientos rurales, por medio de la reestructuración de la malla vial existente jerarquizando las vías, generando programas por prioridad, creación de circuitos para consolidar la estrategia ecoturística y la adecuación de acuerdo a especificaciones para el diseño de vías funcionales y sus mantenimientos.

### **Artículo 73. Vías de Interconexión Regional Departamental.**

Se consideran vías de interconexión Regional Departamental aquellas de comunicación de el municipio con otros de la región. El sistema de vías aparece en el Plano PP-9, el cual hace parte integral del presente acuerdo..La malla de interconexión regional está conformada por:

1. *Vía La Cumbre – Yumbo*: se encuentra pavimentada, pero necesita constante mantenimiento por ser la vía principal de comunicación y salida de productos.

2. *Vía La Cumbre – Restrepo*: está en mal estado, sin pavimentación y con poco tráfico por sus condiciones. Es necesario mejorar las condiciones para incentivar la comunicación con esta zona del Departamento.

3. *Vía La Cumbre - Vía al Mar*: se encuentra en regular estado, sin pavimentación, por esta vía se comercializan productos hacia el municipio de Dagua y Buenaventura. Se hace necesario su adecuación y mantenimiento permanente.

4. *El Circuito Ruta a Occidente*, conformado por las vías: La Cumbre – Yumbo – Cali- Vía al Mar – Bitaco – La Cumbre. Es importante consolidarlo para potencializarlo en un recorrido turístico las riquezas paisajísticas y climáticas de cada una de las zonas del territorio regional.

#### **Artículo 74. Vías interveredales o red secundaria rural**

Se consideran vías interveredales o red secundaria rural a aquellas vías de carácter municipal de poco tráfico que comunica las veredas con los centros poblados mayores. Estas aparecen en el Plano PP-10, el cual hace parte integral del presente acuerdo. El sistema Vial interveredal o red secundaria rural está conformado por:

1. La Interconexión del anillo conformado por los centros Poblados Mayores (Anillo de Centros): La Cumbre – Bitaco- Lomitas- Pavas- La Cumbre.

2. La Interconexión del anillo de Centros Poblados Mayores con los Centros Poblados intermedios y Menores:

- a) Jiguales – La María
- b) Jiguales – Pavas.+
- c) Puente Palo – Tres Esquinas.- Pavas
- d) La Cumbre - Arboledas – Pavas
- e) La Cumbre Pavitas – Montañitas.
- f) Bitaco – Chicoral – Dapa.

3. La Interconexión de los Centros Menores con el Anillo de Centros: *Indispensable* para lograr una buena comunicación de las áreas productoras y los sitios de comercialización de productos, así como posibilitar de manera adecuada el acceso a zonas ecológicas y ambientales importantes para el desplazamiento de turistas

#### **Artículo 75. Vías de Adecuación y Mantenimiento**

Con el fin de garantizar el desplazamiento de los habitantes desde cada centro hacia otros se determina la adecuación y mantenimiento de las siguientes vías:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Vía Puente Palo – La Cumbre ( Cabecera)  | Pavimentación.       |
| Puente Palo- Bitaco                      | 5 Km de adecuación   |
| Puente Palo – tres Esquinas              | 6 Km de adecuación.  |
| Puente – Palo – K 113.                   | 3 Km de Adecuación.  |
| Puente Palo – La Balastrea.              | 3 Km adecuación.     |
| Puente Palo - Las Guacas                 | 2 Km de adecuación.  |
| Puente Palo la Cuchilla.                 | 2 ½ Km De adecuación |
| Puente Palo La Castilla.                 | 2½ Km de adecuación. |
| Pavas – Tres Esquinas                    | Adecuación.          |
| Pavas – La María                         | Adecuación.          |
| Jiguales – La Cuchilla                   | Adecuación.          |
| Jiguales – Pavas                         | Adecuación.          |
| La María – Los Frutillos                 | Adecuación           |
| La María – Sector el Barranco            | Adecuación.          |
| Tres Esquina – La Cuchilla               | Adecuación.          |
| El Carmen – Arboledas – vía los Azulejos | Adecuación.          |
| Cordobitas – Arboledas.                  | Empalme.             |
| Lomitas – La Guaira.                     | Adecuación.          |
| Pavitas – Montañitas                     | Adecuación.          |
| Alto Aguacatal – La Cuchilla.            | Adecuación.          |
| La Ventura – Dapa                        | Adecuación.          |

#### **Artículo 76. Senderos Ecológicos:**

Con el fin de consolidar la vocación turística del municipio se deben implementar rutas para realizar recorridos ecológicos que pueden ser caminatas de aprendizaje y conocimiento de las riquezas con que cuenta el municipio; ligados a la ubicación de centros de investigación ambiental y al estudio de la biodiversidad.

#### **Artículo 77. Recorridos Turísticos.**

Con el fin de potencializar el paisaje y el clima del municipio de La Cumbre, el esquema de ordenamiento considera necesario el diseño de recorridos turísticos, en los que se definan :

1. **Rutas culturales**, para conocer las huellas que dejó la cultura calima en el municipio y la implementación de museos organizados y apropiados por los entes pertinentes al tema.

2. **Rutas gastronómicas**, para impulsar las microempresas de dulces y lácteos que existen de manera incipiente
3. **Rutas artesanales y de comercio**, para impulsar la comercialización de productos del campo, las flores y otros.

#### **Artículo 78. Consolidación de la Malla Vial Turística.**

Con el fin de cumplir con las propuestas de los artículos 56 y 57, se deben implementar las siguientes acciones:

1. Se debe propender por el desarrollo de la infraestructura turística dando apoyo a la existente.
2. La administración, en conjunto con la autoridad ambiental y los particulares interesados en explotar el ecoturismo, diseñarán las rutas y senderos acompañadas de las normas para su cumplimiento y conservación.
3. La administración local debe participar y aportar en la implementación de servicios para el turismo y dar apoyo a los habitantes en educación y participación, como una oportunidad en la generación de empleo y cumplimiento de la visión de desarrollo definida en el EOT.
4. El municipio debe implementar un sistema de señalización vial, que comprenda tanto señales preventivas como informativas.
5. La administración municipal hará convenios con otras instituciones como La Corporación Regional de turismo, Cartón Colombia, El comité de Cafeteros, La C.V.C y otras, con el fin de implementar y consolidar la visión agro-pecuario- ecoturística del Municipio.

#### **Artículo 79. Vías Paisajísticas.**

El esquema de ordenamiento considera prioritario la adecuación, mantenimiento y señalización prioritaria de las siguientes vías que permiten el acceso a los sitios con riqueza ambiental, paisajística y de valor ecológico e interés para los turistas, las cuales aparecen en el plano PP-10, el cual hace parte integral del presente acuerdo. Y son:

1. Circuito La Cumbre – Bitaco
2. Circuito La Cumbre Lomitas
3. Circuito La Cumbre – Pavas
4. Circuito La Cumbre – Pavitas – Montañitas
5. Circuito Jiguales – Lomitas – Bitaco
6. Circuito Bitaco – Chicoral
7. Circuito por la línea férrea , La Cumbre – Lomitas
8. Circuito Montañitas – Pavas
9. Circuito Bitaco – Dapa
10. Circuito Vía al mar – Bitaco - Lomitas

## **SUBTITULO 2. LA INFRAESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS.**

### **Artículo 80. Política sobre el sistema de aprovisionamiento de Servicios públicos y disposición final de Residuos.**

Propender por garantizar la disponibilidad de agua en el mediano plazo, a través de la implementación de programas y acciones inmediatas que contribuyan al control, recuperación, disponibilidad, y distribución equitativa del recurso.

### **Artículo 81. Objetivos de la política de Aprovisionamiento de Servicios Públicos y Disposición de Residuos.**

Con el fin de garantizar la disponibilidad de agua en condiciones de calidad y equidad se determinan los siguientes objetivos:

1. La sostenibilidad del uso del agua para el conjunto del territorio.
2. Reglamentar el uso del suelo circundante a las bocatomas de los acueductos del Municipio.

## **Artículo 82. Acciones Prioritarias.**

Las acciones prioritarias a desarrollar deben partir de la concertación con la autoridad ambiental y las comunidades asentadas en el territorio. Se identifican las siguientes acciones:

### 1. Con respecto al río Bitaco:

- a) Hacer cumplir la reglamentación existente para el Río Bitaco y sus afluentes, quebradas Troya, Zaragoza, El Diamante, Chicoral, Centellita y La Tambocha. Y las vertientes la Cascada y Casamata 1 y 2, según resolución SRN 0919 de Septiembre 20 de 1993. (C.V.C).
- b) Implementar un Plan que garantice la recuperación de la Cuenca alta del Río Bitaco, donde se contemple la concertación con los propietarios de predios. En estas zonas se debe propender por un cambio de uso del suelo, tal como se define en el numeral 1.3.1. del componente rural.

### 2. Con respecto a las Bocatomas:

- a) Proteger y recuperar el área adyacente a las bocatomas, en convenio con las autoridades ambientales y la comunidad.
- b) Se definen como zonas de protección en las bocatomas, las circunferencias de 50 metros de radio alrededor de éstas, tal como se muestran en el plano PP-2, el cual forma parte integral del presente acuerdo.
- c) No se permite la construcción de pozos sépticos a una distancia menor de 100 metros de la bocatoma.
- d) El uso en ésta área debe ser forestal protector, implementándose mediante programas de reforestación en las zonas adyacentes a las bocatomas.
- e) Introducir entre los programas de educación ambiental, la importancia y manejo que se le deben dar a las bocatomas en aspectos tales como: Uso eficiente del agua y campañas de prevención para el manejo adecuado de residuos sólidos y aguas servidas.
- f) Implementar un sistema de administración, que garantice la distribución del agua en los acueductos veredales con criterios de equidad, un efectivo almacenamiento y una óptima conducción.

- g) Se deben modificar las captaciones las derivaciones establecidas por la resolución SRN-0919. de la C.V.C., con el fin de garantizar una proporcionalidad en la distribución del agua.
- h) Establecer medidas de control como contadores y llaves de paso, que disminuyan los desperdicios de agua.
- i) Adelantar programas educativos a nivel de escuelas y juntas de acción comunal, sobre el uso racional del recurso hídrico.
- j) Fortalecimiento de la Umata en la lideraci3n de programas y como veedor de las soluciones al problema de las bocatomas.
- k) Se deben implementar acueductos t3cnicamente dise1ados para suministrar el agua en forma segura, econ3mica y en estado aceptable de sanidad.
- l) Ubicar una estaci3n de aforos de caudales antes de las bocatomas de los acueductos de la federaci3n de cafeteros y Acuavalle.

### **Art3culo 83. Especializaci3n de las acciones de las Bocatomas.**

Las acciones y estrategias a implementar se llevaran a cabo en todas aquellas captaciones que sirvan de abastecimiento de agua para el consumo humano. El Plano PP2 y la siguiente tabla muestran los sitios y predios de aplicaci3n de la norma:

**Cuadro 1.** Bocatomas, afluentes, sitios beneficiados.

| <b>Bocatoma Acueducto</b>          | <b>Afluente</b>  | <b>Localización Predio</b>  | <b>Veredas beneficiadas</b>  |
|------------------------------------|--|---|--|
| La Cumbre                          | Quebrada Centenario bocatomas de la Ventura y Chicoral | Localizada en predios del señor Obdulio Guzmán                              | Recibe agua de la bocatoma de Chicoral que se abastece del Río Bitaco. (Zona de reserva forestal)  |
| Pavitas                            | Quebrada Pavitas                                       | Se encuentra en la finca Amapola  | Abastece a la Vereda Pavitas   |
| Aguaclara                          | Quebrada Aguaclara                                     |   | Ocache, Aguaclara y san José.  |
| Pavas                              | Quebrada Pavas   | Se encuentra en terrenos de propiedad de la comunidad                       | Sólo el casco urbano de Pavas  |
| San Isidro, Acueducto Párraga baja | Quebrada San Isidro                                    | Localizada en la finca Cartón de Colombia su nacimiento en la zona de Porra | Las veredas beneficiadas son: San Isidro, Párraga baja y la Playita.   |
| Cordobitas                         | Quebrada el Salto                                      | Se encuentra en predios de Carlos Erazo León                                | Se abastecen Arboledas y Cordobitas  |
| Santa fe                           | Quebrada Santa fe                                      | localizada en predios de Obdulio Guzmán                                     | La vereda beneficiaria es Santafe  |
| El Retiro                          | Quebrada El Retiro                                     | Localizada en la finca las Flores   | Se beneficia solo El Retiro  |
| La Ventura                         | Quebrada el Centenario                                 | Esta en predios del señor Obdulio Guzmán                                    | Las veredas que se benefician son La Ventura, Alto Sano, y parte de Santafe  |
| El Diamante                        | Quebrada El Diamante                                   | Localizada en la Finca los Alpes  | Se beneficia solo El Diamante  |
| Puente Palo                        | Quebrada Puente Palo                                   | Localizada en la Finca Aldea en la Ventura                                  | Se beneficia el casco de Puente Palo   |
| Chicoral 1                         | Río Bitaco   | Localizado en la reserva forestal   | El conjunto de habitantes de Chicoral  |
| Chicoral 2                         | Río Bitaco   | Localizado en la reserva forestal   | Parte de los habitantes de Chicoral  |
| Jiguales                           | Quebrada Jiguales                                      | Se localiza a orillas del río Pavas, en el conocido Charco del Diablo       | Solo se beneficia la comunidad de Jiguales   |
| Parragas                           | Quebrada Párragas                                      | Se localiza a orillas del río Pavas, en el conocido Charco del Diablo       | Se beneficia la comunidad de la parte alta de la vereda Párragas   |
| La Maria                           | Quebrada La Maria                                      | Se localiza a orillas del río Pavas, en el conocido Charco del Diablo       |  |
| La Guaira                          | Quebrada La Guaira                                     | Localizado en la Reserva Forestal   | Se beneficia sólo la comunidad de la Guaira  |
| Chicoralito                        | Quebrada Chicoralito                                   |   | Abastecen a Chicoralito  |
| Bitaco-La Cumbre                   | Río Bitaco   | Localizado en la zona de Reserva Forestal                                   | Bitaco, Palo Alto, Lomitas, Bella Vista, Km 30, La Virgen, Puente Palo, La Castilla, Rincon Santo, Zaragosa, Km 113. La Colonia, Aprox. 1000 |



### **SUBTITULO 3. LOS USOS DEL SUELO RURAL.**

#### **Artículo 84. Política sobre Los Usos del suelo.**

La clasificación de usos de la tierra debe incorporar las relaciones espaciales y funcionales entre los diversos tipos de sistemas productivos, con el fin de establecer nuevas categorías de usos sostenibles de la tierra que permitan prevenir o mitigar los impactos probables ocasionados por el uso y ocupación del suelo.

#### **Artículo 85. Sobre los objetivos de la clasificación de los usos del suelo.**

Con el fin de ordenar el crecimiento de las actividades en concordancia con la política sobre uso del suelo y obtener así zonas relativamente homogéneas para su manejo y aprovechamiento, tal como se delimitan en el Plano PP-4, el cual hace parte integral del presente acuerdo, se determinan como objetivos de corto y mediano plazo los siguientes:

1. Establecer la zonificación ecológica del municipio con el fin de orientar el ordenamiento territorial hacia un modelo de distribución de áreas, tal como se muestra a continuación y en el plano PP – 11, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

- a) Zonas para la recuperación con cobertura vegetal –(ZRC).
- b) Zonas de Conservación de la cubierta vegetal.-(ZCC)
- c) Zona de reforestación y sistemas agroforestales de carácter comercial – (ZRSA)
- d) Zona de cultivos limpios y semilimpios,-(SCL)
- e) Zonas de cultivos densos,- (ZCD)
- f) Zonas de cultivos de semibosque.-(ZSC)
- g) Zona de Parcelaciones,-(ZP)
- h) Zona de Centros Poblados,- (ZCP).

2. Adoptar la reglamentación para las parcelaciones en el municipio.

**Artículo 86. Condiciones generales para la asignación de usos rurales**

Para la asignación de uso al suelo rural, se deben garantizar las condiciones requeridas para albergar el uso permitido. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas y siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental, social y funcional.

**Capítulo 1. Zona para la Recuperación de la Cobertura Vegetal.**

**Artículo 87. Definición.**

Se consideran áreas para la recuperación de la cobertura vegetal todas aquellas en la que por su deterioro o fragilidad ambiental necesitan de la recuperación de la cobertura vegetal con bosques protectores y/o productores, para restablecer los suelos, la fauna y el agua. En el manejo y uso se pueden llevar a cabo programas de aislamiento para la recuperación vegetal mediante la sucesión natural, y en algunos casos obras civiles en la recuperación de taludes y cárcavas y sistemas agroforestales.

**Artículo 88. Asignación.**

Corresponde a las zonas de erosión severa y muy severa, localizadas en el área de Aguaclara, Morales y Párraga y se encuentran delimitada en el plano DT – 16, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 89. Régimen de usos.**

*Uso Principal:* Recuperación de los suelos y el agua mediante coberturas vegetales.

*Usos Compatibles:* El área podrá tener como usos compatibles, las actividades de explotación minera de bauxita y la disposición de residuos sólidos, previos estudios que tengan en cuenta la viabilidad técnica, delimiten las áreas y definan las medidas de mitigación necesarias, de acuerdo a lo planteado en el componente general.

## **Capítulo 2. Zona de Conservación de la Cubierta Vegetal.**

### **Artículo 90. Definición.**

Se consideran áreas de conservación de la cubierta vegetal todas aquellas zonas de producción y conservación de oxígeno, fauna y suelos, además de ser reguladoras del agua, preservación de especies endémicas y bancos de germoplasma, mediante la conservación y recuperación de los bosques protectores en las márgenes de protección de ríos y quebradas, en las áreas de protección de los nacimientos y bocatomas, en la reserva forestal de Bitaco y en las zonas con cobertura boscosa actual.

### **Artículo 91. Asignación.**

Las zonas de conservación de la cubierta vegetal son las que aparecen delimitadas en el plano No.PP -11, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

### **Artículo 92. Régimen de usos.**

*Uso Principal:* Conservación y recuperación de los bosques protectores.

## **Capítulo 3. Zona de reforestación y sistemas agroforestales de carácter comercial**

### **Artículo 93. Definición.**

Se consideran áreas de reforestación y sistemas de carácter comercial a todas aquellas áreas en las cuales se pueden desarrollar plantaciones forestales comerciales con especies de pino, guadua, nogal y eucaliptos, en algunos casos combinados con sistemas agrícolas que permitan el abastecimiento de madera en la región y la comercialización e industrialización en el resto del país. Corresponde a todas las zonas aptas para bosques productores y productores-protectores, así como a los 50 metros en la vertical medidos desde la divisoria de aguas de la cordillera occidental.

**Artículo 94. Asignación.**

Las áreas de reforestación y sistemas agroforestales de carácter comercial son las que aparecen delimitadas en el plano PP-11, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 95. Régimen de usos.**

*Uso Principal:* Sistemas agroforestales comerciales.

**Capítulo 4. Zona de Cultivos Limpios y Semilimpios.**

**Artículo 96. Definición.**

Se consideran áreas de cultivos limpios y semilimpios todas aquellas en las que se pueden establecer cultivos limpios, que son aquellos que requieren siembras y limpiezas frecuentes y dan baja cobertura al suelo (maíz, papa, yuca, hortalizas), y cultivos semilimpios, que son aquellos que no requieren limpiezas totales y dan baja cobertura al suelo (Frutales, café con cobertura rastrera). Esta zona localizada en el valle de Pavas, exige prácticas de conservación de suelos.

**Artículo 97. Asignación.**

Las áreas de cultivos limpios y semilimpios son las que aparecen delimitadas en el plano No. PP-11, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 98. Régimen de usos.**

*Uso Principal:* Agrícola de cultivos limpios y semilimpios.

## **Capítulo 5. Zona de Cultivos Densos.**

### **Artículo 99. Definición.**

Se consideran zonas de cultivos densos a todas aquellas áreas exigentes en las prácticas de conservación de suelos y en las que la gama de cultivos es muy limitada, preferiblemente densos, que son aquellos con amplio sistema radical, que le dan alta cobertura al suelo.

### **Artículo 100. Asignación**

Las áreas de cultivos densos son los que aparecen delimitados en el plano No. PP-11, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

### **Artículo 101. Régimen de usos.**

*Uso Principal:* Agrícola de cultivos densos.

## **capítulo 6. Zona de Cultivos de Semibosque.**

### **Artículo 102. Definición.**

Se consideran áreas de cultivo de semibosque a todas a todas aquellas áreas en las que en el desarrollo y producción de los cultivos poseen mínimo dos estratos de follaje, garantizando una alta cobertura al suelo (Café y cacao con árboles de sombrío como el guamo y el nogal). En estos terrenos las prácticas de conservación de suelos son exigentes para que puedan ser ecológicamente sostenibles.

### **Artículo 103. Asignación.**

Las áreas de cultivos de semibosque son los que aparecen delimitados en el plano No. PP-11, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

### **Artículo 104. Régimen de usos.**

*Uso Principal:* Agrícola de cultivos de semibosque.

## **Capítulo 7. Zona de Parcelaciones.**

### **Artículo 105. Definición.**

Se consideran zonas de parcelaciones, todas aquellas áreas delimitadas en el plano PP-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo, éstas serán con fines turísticos y recreativos, en las que se deben efectuar programas de revegetalización y manejo de los recursos hídricos.

El municipio define las parcelaciones como todo predio en área rural y suburbana que se subdivide en mas de 4 predios, para subdivisión de áreas rurales no podrán ser predios menores de 4000 mts<sup>2</sup> y para predios en área suburbana serán predios de 6400 mts<sup>2</sup>.

**Parágrafo 1.:** Para la aprobación de las parcelaciones adyacentes a la cabecera municipal, se tendrá en cuenta, que el diseño de la infraestructura vial facilite su futura integración al área urbana.

**Parágrafo 2** El municipio realizará un estudio tendiente al diseño de un sistema de información geográfica, digital, cuyos alcances incorporen mecanismos de monitoreo y control de la división predial, así mismo con el fin de garantizar las acciones de la Umata, permita el control de las coberturas vegetales, la definición de las zonas de parcelaciones, la definición de las zonas de amenazas y riesgos, la identificación de todas las viviendas que viertan residuos líquidos y sólidos en aguas superficiales y a campo abierto., además de incorporar otras variables al sistema que tenga como fin último el cumplimiento de la visión de desarrollo territorial del municipio

**Artículo 106. Asignación.** Las zonas de parcelaciones son las que aparecen delimitados en el plano No. PP-20 el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 107** El municipio adelantará una vez aprobado el EOT en el término de un año, un estudio que determine que áreas del territorio están siendo incididas para el usos habitacional de veraneo , y que son permisibles de acuerdo a la disponibilidad de abastecimiento de agua, la cual será requisito para el desarrollo de las mismas, así como el cumplimiento de la definición del artículo 105 del presente acuerdo. Así mismo se declararán esta zonas como de suelo suburbano y se entrará a estimar la correspondiente Plusvalía.

### **Artículo 108. Régimen de usos.**

*Uso Principal:* Parcelaciones.

*Uso compatible:* Agrícola , de conservación y recuperación de los bosques.

### **Capítulo 8. Zona de Actividad residencial rural.**

#### **Artículo 109. Definición.**

Se consideran como áreas de actividad residencial rural a las zonas que se localizan al interior del perímetro de cada uno de los centros poblados mayores e intermedios asentados en el municipio.

#### **Artículo 110. Asignación Tamaños predios..**

Los tamaños de los predios rurales para uso de explotaciones agropecuarias será igual a la equivalente a las UAF . definidas por el municipio

#### **Artículo 111. Asignación.**

Las áreas de actividad residencial rural aparecen delimitadas en el plano No. PP-4,el cual forma parte integral del presente acuerdo.

#### **Artículo 112. Régimen de Usos.**

Adoptase para las áreas de actividad residencial rural, el siguiente régimen de usos:

*Usos principales:* Viviendas, comercial de pequeña escala, de insumos agropecuarios y de grandes tiendas, dotación administrativo, de seguridad, de culto, de educación, de salud, asistenciales, recreación pasiva y activa.

*Usos compatibles:* Servicios hoteleros, servicios de alimentación, servicios al automóvil, equipamientos colectivos, ecoturismo.

**Parágrafo 1.** Se prohíben los usos dentro de los perímetros urbanos de todas aquellas actividades pecuarias como porquerizas, gallineros, pesebreras y demás que ocasionen impactos ambientales por malos olores. Otros usos pecuarios y de servicios al automóvil estarán condicionados a las normas ambientales y sanitarias vigentes.

**Parágrafo 2.** Para autorizar el funcionamiento de usos comerciales y de servicios sobre el sistema vial principal, los impactos generados por el establecimiento deberán ser resueltos al interior de los predios.

### **Subcapítulo 1. Reglamentación y Manejo de las Zonas de Parcelaciones.**

#### **Artículo 113. Política General.**

Encarrilar el proceso de las parcelaciones bajo formas organizativas y de orientación hacia el uso adecuado del suelo que coadyuven al ordenamiento territorial del municipio.

#### **Artículo 114. Acciones estratégicas para la Reglamentación y manejo de las Zonas de Parcelaciones.**

1. Limitar el desarrollo de parcelaciones en el municipio en tanto no se solucione el problema de disponibilidad y distribución del agua, así como el vertimiento de residuos sólidos y aguas servidas.
2. Motivar a los dueños y residentes de las parcelaciones para que se acojan y contribuyan en la ejecución de proyectos de la consolidación de la estructura ambiental, sobre todo en lo concerniente con cercas vivas, jardines y prácticas no contaminantes sobre manejo de residuos sólidos y excretas.
3. Extender hacia ellos el proyecto de educación ambiental, buscando en lo posible su motivación para la puesta en marcha del turismo ecológico, así como la adopción de medidas de protección de nacimientos de agua y la conservación de la fauna nativa.

#### **Artículo 115. Definiciones Urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación.**

##### **Objetivos.**

Establecer una normatividad que permita controlar y llevar a cabo una gestión sobre el usos del suelo destinado a las parcelaciones. Para ello se siguen los lineamientos del Decreto 0616 de 1982 emitido por la Gobernación del Valle del Cauca



**Artículo 116. Definiciones Urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación.**

**Definiciones.**

1. Se considera aislamiento el espacio libre de cualquier edificación comprendido entre su límite o borde lateral y los linderos de los lotes contiguos.
2. El aislamiento posterior es el espacio libre comprendido entre el límite posterior de una construcción y los linderos de los lotes posteriores contiguos.
3. Área de reserva, es la zona que por sus características debe mantenerse en el estado actual y cuyo cambio de uso requiere estudios especiales que justifiquen esta necesidad.
4. Área Libre, es la superficie que resta de un lote al descontar el área cubierta.
5. Área no edificable, se considera tanto la de uso público como la afectada por restricciones físicas y de zonificación en la cual está prohibido levantar construcciones con excepción de las estrictamente necesarias para su administración.
6. Índice de construcción, es el cociente entre el área construida y el área total del lote, sin contar las áreas de estacionamiento ni las instalaciones mecánicas que se encuentren en el sótano y la azotea.
7. Índice de ocupación, es el cociente entre el área ocupada y el área total del lote.
8. Lindero, línea imaginaria que divide dos áreas de terreno cualquiera.
9. Licencia especial, es la autorización legal a un proyecto en zona sin reglamentar sujeta a posibles cambios.
10. Lote, es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal. En caso de las agrupaciones de vivienda o conjuntos arquitectónicos los lotes individuales pueden tener acceso desde la zona privada comunal del conjunto.
11. Parcelación, es la subdivisión de un globo de terreno rural cuyas características de uso y dotación de servicios públicos determina un lote mayor que el usual en áreas urbanas.
12. Parcelación Vacacional, es aquella parcelación destinada (sic) a la construcción de proyectos de vivienda de carácter estable y de los servicios complementarios a la misma.
13. Servicios básicos, son aquellas instalaciones o facilidades a garantizar un nivel elemental de sanidad y bienestar a los usuarios de la parcelación.

14. Servicios complementarios, son aquellas instalaciones o facilidades destinadas al beneficio comunitario de los habitantes.

15. Uso, es la actividad o destinación que se le da a un terreno, construcción o a parte de ellos.

16. Uso principal, es el que corresponde a la actividad más importante que se puede desarrollar en un área determinada.

17. Uso Conforme, es aquel que corresponde a una actividad determinada que está debidamente autorizada por las actividades de acuerdo a las normas de zonificación y uso del suelo.

18. Uso no conforme, es el uso que no está acuerdo a las disposiciones del decreto 0616 de 1982, además de los estipulados en el componente sobre uso del suelo rural, estipulados en el E.O.T.

19. Vía, es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y peatones y comprendida entre las líneas departamento.

20. Vía intermunicipal, es aquella vía de carácter departamental que comunica dos municipios entre si.

21. Vía interregional, es aquella vía de carácter nacional de tránsito intenso que comunica dos regiones entre si.

22. Vía interveredal, es aquella vía de carácter departamental de poco tráfico que comunica veredas con centros urbanos mayores.

23. Zona, es la superficie destinada a un uso específico o predominante conforme a las delimitaciones adoptadas en el estudio de zonificación y usos del suelo.

24. Zonificación, es la división del municipio establecida con el fin de regular el uso regular del terreno.

Desde el punto de vista de aplicación de las reglas generales, las normas que se prevén rige en todo el municipio de La Cumbre.

**Artículo 117. Las parcelaciones y su Clasificación:**

Para efectos de determinar el tipo de parcelación se adopta la siguiente clasificación:

1. **Tipo 1.** Lote único destinado a una vivienda principal y eventualmente una vivienda auxiliar para vigilantes y otras construcciones complementarias.
2. **Tipo 2.** Agrupación múltiple de lotes disgregados uniformemente en terreno con servicios básicos comunes ya sea más o menos homogénea, destinados a la construcción de una vivienda por lote.
3. **Tipo 3.** Agrupación múltiple de lote con servicios básicos comunes áreas homogéneas de vivienda por cada lote ubicadas de forma compacta en el terreno, dejando una gran zona destinadas a áreas verdes, bosques, servicios comunes y complementarios.

**Parágrafo 1.** Para parcelaciones vacacionales, cada lote tendrá una vivienda auxiliar para los vigilante y otras construcciones complementarias.

**Artículo 118. Definición de Normas Para Parcelaciones**

De conformidad con los criterios establecidos en el estudio de zonificación y uso del suelo las parcelaciones de uso vacacional y en general todo tipo de parcelaciones deberá cumplir con las siguientes normas:

1. No se permitirán parcelaciones en pendientes mayores a los 40 grados o al 83 % de inclinación. (Parágrafo 1 Decreto 0616 de 1982).
2. No se permitirá parcelar las zonas de cañones ni las vegas de los ríos, ni las zonas de protección forestal definidas como suelos de protección, en el componente general y que aparece en el plano .PP-2, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
3. No se permitirá el uso de parcelación vacacional en zonas delimitadas como zonas de vocación agrícola (cultivos de pan coger) a no menos que esto signifique la promoción e incentivación de dichos cultivos.

4. No se permitirá el uso de parcelaciones en la franja de 50 mts a cada lado de los cauces de los ríos según lo establecido en los decretos 1449 de 1987 y 2811 de 1974.
5. No se permitirá el uso de parcelaciones en las zonas de protección de las vías.
6. No se podrán parcelar terrenos clasificados por la CVC como de escasa posibilidad de captación de abastecimiento de agua de un centro poblado.

### **Artículo 119. Asignación de Normas de Acuerdo a Tipo de Parcelación**

Adoptase para las parcelaciones las siguientes normas según su tipo:

#### **Tipo 1.**

*Lote mínimo*, para áreas de pendiente de 0 a 30° o del 0 al 50%, 4000 mts<sup>2</sup> Para áreas de 31° a 40° o del 51% al 83%, 5000 mt<sup>2</sup>.

*Aislamientos mínimos*, sobre vía interregional, 50 mt; sobre vía intermunicipal, 30 mt; sobre vía interveredal 15 mt; sobre linderos y caminos 10 mt.

#### **Tipo 2.**

*Lote mínimo*, para áreas de pendiente de 0 a 30° o de 0 al 50%, 3000 mt<sup>2</sup>. Para áreas de 31° a 40° o del 51% al 83%, 5000 mt<sup>2</sup>.

*Aislamientos mínimos*, sobre vías internas y linderos 10 mt; sobre vía interregional 50 mt; sobre vía intermunicipal, 30 mt; sobre vía interveredal 15 mt.

#### **Tipo 3.**

Se deberán cumplir normas para las dos zonas comprendidas en este caso de parcelaciones.

*Lote mínimo*, para áreas con pendiente áreas de 31° a 40° o del 51% al 83%, 2000 mt<sup>2</sup>. Para áreas con pendientes de 0 a 30° o de 0 al 50 %, 1500 mt<sup>2</sup>.

*Aislamientos mínimos*, Sobre vía peatonal, 5 mt; sobre vía de acceso y linderos, 10 mt; sobre vía interveredal, 20 mt; sobre vía intermunicipal, 30 mt; sobre interregional, 50 mt.

**Artículo 120. Normas para las zonas de uso común y de reserva de las parcelaciones.**

**Asignación.**

Para las zonas de usos común y de reserva se determinan las siguientes delimitaciones:

1. Área de reserva deben ser el 50% del área total, en área de ladera serán del 70%.
2. Índice de ocupación para servicios complementarios será el 1% del área de reserva, en ladera será el porcentaje que resulte del análisis que realice el municipio.

**Parágrafo 1.** En el trámite de la licencia para parcelación, hecha por toda persona natural o jurídica que desee parcelar un lote de terreno en el municipio, deberá cumplir con la normatividad establecida en el presente acuerdo y demás normatividad emitida por las autoridades ambientales, los cuales deben estar avalados en primera instancia por la oficina de Planeación Municipal quien dará el concepto para poder adelantar tramites ante las notarias y oficinas de registro de instrumentos públicos.

**SUBTÍTULO 4. POLÍTICAS Y ACCIONES ESTRATÉGICAS PARA EL DESARROLLO DEL AGRO ECOTURISMO.**

**Artículo 121. Políticas, Objetivos de largo plazo para el desarrollo Turístico del territorio.**

Con el fin de consolidar y desarrollar el agro ecoturismo en el municipio, aprovechando el potencial paisajístico y de infraestructura y para que el ecoturismo pueda cumplir seriamente a la conservación y al desarrollo , deben cumplirse las siguientes acciones:

1. Contribuir al manejo sostenible de los recursos naturales.
2. Incluir la educación ambiental para los turistas y la población local.
3. Ser desarrollado y administrado de modo que reduzca al mínimo las repercusiones negativas sobre el medio ambiente y la cultura local.
4. Promover la educación ciudadana, la recreación en ambientes naturales y la conciencia publica sobre la importancia de la región en términos de su biodiversidad y su riqueza cultura.

5. Proporcionar beneficios económicos para la población local.
6. Hacer partícipe a la comunidad, en igualdad de condiciones en todas las fases de la planificación y el desarrollo del ecoturismo.
7. Implementar estudios para establecer capacidades de carga, zonificar diferentes clases de turismo, diseñar infraestructura y planes de formación para la comunidad.

## **SUBTITULO 5. ACCIONES ESTRATÉGICAS PARA LA CONSERVACIÓN Y REACTIVACIÓN DEL SUELO OCUPADO EN ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

### **Artículo 122. Objetivos y acciones Estratégicas.**

Las actividades agrícolas y pecuarias se deben ubicar de acuerdo a las condiciones biofísicas del territorio definidas en la zonificación ecológica. Se plantea adelantar los siguientes programas:

1. Establecimiento de programas Agroforestales y silvopastoriles, combinando en forma armónica y sostenida la utilización de los suelos con ganaderías estabuladas y semiestabuladas,
2. La siembra de especies forestales naturales o coníferas y favorecer la regeneración natural en áreas para la conservación de suelos y aguas.
3. Siembra de árboles maderables y forrajeros.
4. Selección de áreas para actividades silvopastoriles y agroforestales.
5. Establecimiento de banco de leguminosas y viveros forestales.
6. En áreas con pendientes mayores del 50%, favorecer la regeneración de la vegetación en forma natural o inducida
7. Efectuar la división de potreros con cercos vivos, utilizando árboles forrajeros y enérgicos.
8. Vincular al Municipio de La Cumbre al Plan de Acción Forestal para Colombia (PAFC).
9. Estimular a agricultores y propietarios de fincas, para participar en la Red Nacional de reservas de la Sociedad Civil, consistente en la conservación, preservación o regeneración de ecosistemas naturales, educación, recreación y desarrollo de programas científicos.

10. Ganadería Estabulada y semi-estabulada. Se presentan como única alternativa dentro de un programa de agroforestería para utilizar las áreas donde las pendientes son mayores del 50% o estén muy erosionadas. Se destacan las siguientes actividades:

- a) Reducción de áreas ganaderas de libre pastoreo.
- b) Establecimiento de banco de leguminosas y pasto de corte.
- c) Establecimientos de bebederos sustitutos y salegares más eficientes.

11. Actividad agrícola. Para manejar en forma técnica los proyectos de agricultura en zonas con alto grado de conflicto por el uso del suelo, se deben enfocar los esfuerzos a los siguientes aspectos:

- a) Selección de cultivos, hortalizas y/o árboles frutales, que se adapten a las condiciones biofísicas y socioeconómicas de la zona.
- b) Utilizar oportuna y adecuadamente los diferentes sistemas de desyerbas, buscando conservar el suelo y favorecer el establecimiento de coberturas nobles.
- c) Dejar en las calles de cultivos las malezas nobles, pues cubren el suelo y ayudan al control de las malezas agresivas; estas últimas se deben eliminar en forma localizada.
- d) Capacitación y financiación en obras de conservación de suelos como son: Terrazas de banco, acequias de ladera, barreras vivas y siembras de cultivos paralelos a las curvas a nivel.
- e) Prácticas de fertilización de acuerdo a análisis físico-químicos del suelo, combinadas con prácticas de agricultura biológica.
- f) Incentivar y capacitar a la comunidad sobre el control biológico, con el fin de mantener el equilibrio ecológico en las zonas de producción.
- g) En caso de emplearse insecticidas, se recomienda utilizar productos clase 3 y 4, bajo la asesoría técnica de un ingeniero agrónomo y sólo con aplicación en los focos donde se presenten los mayores índices de infestación.
- h) Las zonas destinadas a la producción cafetera, deben estar enmarcadas dentro de los programas de descontaminación del Comité de Cafeteros.
- i) Desarrollar talleres, seminarios y reuniones dirigidas a la comunidad, en técnicas de manejo de agroforestaciones, cultivos y manejo de suelos.

- j) Llevar a la práctica los talleres, permitiendo desarrollar programas de investigación participativa con los agricultores y población campesina, dirigidos a mejorar la producción agrícola y las técnicas de trabajo.
- k) Organización de la comunidad en cooperativas que permitan garantizar el mercadeo de productos.
- l) Conseguir fuentes de financiamiento que sean asequibles al pequeño productor.
- m) Se requiere mejorar la red de estaciones climatológicas y pluviométricas, para mejorar el conocimiento climático de la subcuenca.
- n) Es indispensable el emplazamiento de uno o más pluviómetros en la parte alta de la subcuenca, específicamente en las veredas Chicoral, Zaragoza y El Diamante.
- o) Donde funciona el pluviómetro de La Cumbre, se debe ubicar una estación climatológica Clase A, que permita obtener todas las variables climáticas que caracterizan la subcuenca (evaporación, humedad relativa, temperatura, brillo solar y velocidad de viento).
- p) Desarrollar programas encaminados a promover la organización y participación comunitaria en proyectos y actividades de recuperación, protección y manejo adecuado de los recursos naturales renovables.
- q) Establecer convenios interinstitucionales para adelantar proyectos en forma concertada con la comunidad.
- r) Unificar los nombres de ríos y quebradas dentro de la subcuenca.
- s) Elaborar, por intermedio de Planeación Municipal, un plano con los límites veredales del municipio, lo cual facilitaría la elaboración de proyectos y de planos socio-económicos.

### **Artículo 123. Acciones estratégicas para Garantizar la Producción Alimentaria**

Con el fin de garantizar la producción alimentaria en las unidades campesinas y de estas al conjunto del municipio y la región, el esquema de ordenamiento territorial recomienda:

1. Intercalar en las calles de los cafetales, cultivos de maíz, frijón, tomate, plátano y otros, que permiten producir comida para el autoconsumo y reducir los costos de sostenimiento.



2. En las zonas donde el café no es rentable debido a problemas agro ecológicos, según la definición de áreas de la zonificación ecológica delimitada en el plano PP-11; se recomienda desarrollar cultivos de Pancojer como elemento clave en la alimentación del pequeño agricultor y su familia, utilizando para ella los factores de producción que estén a su alcance: tierra y mano de obra.

## **SUBTÍTULO 6. DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO PARA EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS**

### **Artículo 124. Directrices de Ordenamiento Definición.**

Se definen como Directrices de ordenamiento al conjunto de previsiones de ocupación del suelo y la adecuada dotación de infraestructura de equipamientos tanto sociales como de servicios básicos, requeridos en cada zona,

### **Artículo 125. Política General. Para el Ordenamiento de los Asentamientos**

Las políticas de ordenamiento para el sistema de asentamientos propenden por el logro de la equidad en el desarrollo territorial, expresado en la adecuada dotación de la infraestructura de servicios y de equipamiento para los centros poblados mayores, y que sirvan de soporte a los habitantes de los asentamientos menores.

## **Capítulo 1. Directrices de ordenamiento para Asentamientos Mayores**

### **Artículo 126. Centro poblado de Pavas .Delimitación.**

El área delimitada como centro poblado de Pavas, aparece delimitado en el plano PP-12, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

### **Artículo 127. Clasificación del Suelo.**

El área delimitada como centro poblado de Pavas se clasifica como suelo de carácter suburbano.

**Artículo 128. Directrices de ordenamiento.**

El Centro poblado de Pavas debe tender a consolidar el conjunto del territorio hacia la baja ocupación residencial, respetando las fronteras agrícolas del mismo y controlando la división predial. Su crecimiento urbanístico, se debe implementar dentro de las áreas libres del territorio inmerso en el perímetro, por lo tanto, se determinan las siguientes directrices de ordenamiento:

1. Consolidar la zona del sur-este como área de actividad agrícola.
2. Controlar el vertimiento de aguas residuales para proteger acuíferos.
3. Garantizar la preservación y adecuación de las vías internas y de conexión con la vereda de Pavitas y Montañitas y con el resto de asentamientos del municipio.
4. Garantizar la movilidad de los habitantes de las veredas hacia el centro poblado de Pavas.
5. Revisar y terminar la nomenclatura.
6. Relocalizar todas aquellas actividades que produzcan contaminación ambiental dentro del casco urbano, tales como porquerizas, gallineros, basureros, establos.
8. Equipamientos:
  - a) En Salud, realizar un estudio de alternativas de mejoramiento del puesto de salud, entre las que se encuentran su ampliación o la relocalización hacia el punto propuesto por la comunidad, definido en el plano PP-12.-
  - b) Educación, definir a través de un estudio la necesidad de construcción de nuevas aulas
  - c) Recreación, Estudiar la Posibilidad de reubicar la Cancha de fútbol en la zona delimitada en el Plano PP-12 y construir en su lugar un parque,
  - d) Garantizar la Infraestructura adecuada para la tercera edad, estudiando su localización en el área propuesta en plano PP-12.
  - e) Matadero, cerrar el vigente y servirse del matadero regional propuesto según estudio que defina su mejor localización en el municipio de la Cumbre.
  - f) Plaza de Mercado, implementar un proyecto de ampliación de la plaza de mercado del centro poblado, de acuerdo a las necesidades de demanda de espacio.
  - g) Inspección de Policía, mejorar la infraestructura de la estación de Policía.

- h) Cementerio: Estudiar la factibilidad de ampliación del Cementerio.
- i) Casa de La Cultura, mejoramiento de infraestructura.
- j) Bomberos, articular la prestación del servicios con el de la cabecera.

9. Servicios Públicos.

- a) Mejorar y ampliar la cobertura de servicios públicos, extendiendo la red de acueducto. hacia aquellas áreas que la requieren.
- b) Reponer las redes de alcantarillado que se encuentren en mal Estado.
- c) Terminar la piscina de oxidación y conectar las redes de alcantarillado hacia ésta, con el fin de lograr la descontaminación del Río Pavas.
- d) Estudiar la Factibilidad de construir un tanque de reserva de agua

10. Realizar un plan de desarrollo territorial del casco urbano de Pavas, que permita reorientar la ocupación y su crecimiento hacia la visión de desarrollo ecoturística del municipio. entre otros deberá incorporar el manejo del espacio público, la dotación de infraestructura.( entre año 2001-2002)

**Artículo 129. Reubicación de Viviendas.**

Reubicar las viviendas identificadas como de alto riesgo por inundación, según e plano DT-20-2, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 130. Centro Poblado de Lomitas. Delimitación.**

El área delimitada como centro poblado de Lomitas, aparece delimitado en el plano PP-14, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 131. Clasificación del Suelo.**

El área delimitada como centro poblado de Lomitas se clasifica como suelo suburbano

**Artículo 132. Directrices de ordenamiento.**

El Centro poblado de Lomitas debe tender a consolidar el conjunto del territorio hacia la baja ocupación residencial, respetando las fronteras agrícolas del mismo y controlando la división predial. Su crecimiento urbanístico, se debe implementar dentro de las áreas libres del territorio inmerso en el

perímetro, por lo tanto, se determinan las siguientes directrices de ordenamiento:

1. Conservar y mantener la infraestructura de vías al interior del centro poblado y las de conexión entre éste y los demás asentamientos menores y mayores.
2. Transporte: mejorar la frecuencia y la disponibilidad de movilidad de sus habitantes.
3. Vivienda, estudiar la factibilidad de implementar un proyecto de vivienda, teniendo en cuenta su localización respecto a la vecindad de zonas de amenazas naturales, y que responda a un estudio de demanda.
4. Equipamiento.
  - a) Salud, estudiar la factibilidad de ampliación del puesto de salud y la dotación de implementos.
  - b) Educación, estudiar la factibilidad de reubicación del Colegio Mariscal Sucre.
  - c) Recreación, definir un lugar para la recreación de sus habitantes.
  - d) Matadero, debe ser cerrado y servirse del matadero regional planteado dentro del componente general de sistema de equipamientos regionales.
  - e) Basurero, relocalizar el basurero actual en un sitio regional definido previo estudio de factibilidad técnica y ambiental.
  - f) Centro de Acopio, definir un lugar para ubicar un centro de acopio que es necesario para comercializar los productos.
5. Servicios Públicos.
  - a) Terminar el Alcantarillado dentro del perímetro.
  - b) Adecuar los sistemas de desagüe de aguas negras.
  - c) Mejorar del sistema de redes de acueducto.
6. Realizar un plan de desarrollo territorial del casco urbano de Lomitas, que permita reorientar la ocupación y su crecimiento hacia la visión de desarrollo ecoturística del municipio. entre otros deberá incorporar el manejo del espacio público, la dotación de infraestructura.( entre año 2001-2002)

**Artículo 133. Centro poblado de Bitaco Delimitación.**

El área delimitada como centro poblado de Bitaco, aparece delimitado en el plano PP-13, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 134. Clasificación del Suelo.**

El área delimitada como centro poblado de Bitaco se clasifica como suelo suburbano

**Artículo 135. Directrices de ordenamiento.**

Se determina para el centro poblado de Bitaco las siguientes directrices de ordenamiento:

1. El área de actividad en el suelo es predominantemente residencial rural. Su consolidación está limitada por las constantes inundaciones del río Bitaco, que afectan las viviendas asentadas sobre el lecho de crecientes del río, ubicándose así en *alto riesgo*, por lo que un total de 35 viviendas deben ser relocalizadas en otro sector (La opción propuesta es la cancha de fútbol) para recuperar el área hidráulica requerida para el paso de crecientes (Ver plano DT-20-1). La permanencia de las demás viviendas situadas contiguas a las anteriores, estará sujeta a los resultados de un estudio que determine el área máxima que ocupe una creciente con un determinado período de retorno (probablemente 50 años).
2. Realizar un plan de desarrollo territorial del casco urbano de Bitaco permita reorientar la ocupación y su crecimiento hacia la visión de desarrollo ecoturística del municipio. entre otros deberá incorporar el manejo del espacio público, la dotación de infraestructura.( entre año 2001-2002)

**Capítulo 3. Directrices de Ordenamiento Para Asentamientos Intermedios**

**Artículo 136. Asentamiento de Puente Palo. Delimitación.**

El área reconocida como Puente Palo, deberá ser definida mediante un trabajo de cartografía

**Artículo 137. Clasificación del Suelo**

El área definida como Puente Palo se clasifica como suelo rural

**Artículo 138. Directrices de ordenamiento.**

El Asentamiento de Puente Palo debe tender a consolidar el conjunto del territorio hacia la baja ocupación residencial, respetando las fronteras agrícolas del mismo y controlando a su vez la división predial. Su crecimiento urbanístico, se debe implementar dentro de las áreas libres del territorio inmerso en el perímetro, por lo tanto, se determinan las siguientes directrices de ordenamiento:

1. La preservación del sistema vial al interior del centro poblado y la conexión con el conjunto de veredas y asentamientos tanto menores como mayores de todo el municipio.

2. Implementar la señalización vial dentro del centro poblado.

3. Equipamientos.

- a) Salud, estudiar la factibilidad de ampliación o reconstrucción del puesto de salud.
- b) Recreación, adquirir un terreno para la construcción de una cancha múltiple, así como construir un local para el servicio de la tercera edad.
- c) Matadero, debe ser cerrado y servirse del matadero regional planteado dentro del componente general de sistema de equipamientos regionales.
- d) Basurero, relocalizar el basurero actual en un sitio regional definido previo estudio de factibilidad técnica y ambiental.

4. Servicios Públicos.

- a) Acueducto :Garantizar el agua y su calidad a los habitantes.
- b) Implementar un sistema de pozos sépticos.
- c) Implementar sistemas de tratamiento de aguas servidas para evitar la contaminación de los ríos y quebradas.

**Artículo 139. Asentamiento de Arboledas Delimitación.**

El área conocida como asentamiento de Arboledas, deberá ser definido mediante un trabajo de cartografía.

**Artículo 140. Clasificación del Suelo.**

El área delimitada como centro poblado de Arboledas se clasifica como suelo suburbano

**Artículo 141. Directrices de ordenamiento.**

El asentamiento de Arboledas debe tender a consolidar el conjunto del territorio hacia la baja ocupación residencial, respetando las fronteras agrícolas del mismo y controlando la división predial. Su crecimiento urbanístico se debe implementar dentro de las áreas libres del territorio inmerso en el perímetro, a lo largo de la vía que conduce a la Cabecera municipal.. Las directrices de ordenamiento se orientan hacia la consolidación de la infraestructura para la satisfacción de las necesidades de equipamiento social y básico de la población.

1. Conservar y mantener la infraestructura de las vías al interior del centro poblado y las de conexión entre éste y los demás asentamientos menores y mayores.
2. Transporte, mejorar la frecuencia y la disponibilidad de movilidad de sus habitantes.
3. Equipamientos.
  - a) Salud, estudiar la factibilidad de construir un puesto de Salud.
  - b) Educación, estudiar la factibilidad de implementar un aula para preescolar .
  - c) Recreación, estudiar la factibilidad de construir un parque infantil y una cancha de fútbol.
  - d) Caseta Comunal, estudiar la factibilidad de adecuar un local o terreno para su construcción.

**Artículo 142. Asentamiento de Jiguales. Delimitación.**

El área reconocida como Jiguales, deberá ser definida en un trabajo de cartografía.

**Artículo 143. Clasificación del Suelo.**

El área delimitada como centro poblado de Jiguales se clasifica como suelo suburbano

**Artículo 144. Directrices de ordenamiento.**

El Centro poblado de Jiguales debe tender a consolidar el conjunto del territorio hacia la baja ocupación residencial, respetando las fronteras agrícolas del mismo y controlando la división predial. Su crecimiento urbanístico se debe implementar dentro de las áreas libres del territorio inmerso en el perímetro y debe contar con servicios públicos. Las directrices de ordenamiento se determinan hacia la consolidación de la infraestructura para la satisfacción de las necesidades de equipamiento social y básico de la población, así:

1. Conservar y preservar las vías al interior del centro poblado y las de conexión con las veredas y demás centros poblados del municipio. Igualmente, implementar la señalización vial en todas las carreteras.

2. Transporte, mejorar la infraestructura de transporte que permita la movilidad de sus habitantes hacia la cabecera y otras zonas del municipio y la región.

3. Equipamientos.

- a) Salud, estudiar la factibilidad de construir el puesto de salud.
- b) Educación, estudiar la factibilidad de ampliar la escuela, una guardería y una sede para la biblioteca.
- c) Recreación, adecuar las canchas existentes y estudiar la factibilidad de adecuar un local para la tercera edad.
- d) Terminar la construcción de la capilla.
- e) Estudiar la factibilidad de un cementerio local.

4. Servicios Públicos.

- a) Implementar el sistema de alcantarillado y de pozos sépticos.
- b) Mejoramiento del servicio de acueducto y estudiar el problema de titulación terrenos donde se localizan los tanques.

**Artículo 145. Asentamiento de la María. Delimitación.**

El área reconocida como La María , deberá ser definida mediante un trabajo de cartografía.

**Artículo 146. Clasificación del Suelo**

El área delimitada como centro poblado de La María se clasifica como suelo suburbano

**Artículo 147. Directrices de ordenamiento.**

El Centro poblado de La María debe tender a consolidar el conjunto del territorio hacia la baja ocupación residencial, respetando las fronteras agrícolas del mismo y controlando la división predial. Su crecimiento urbanístico se debe implementar dentro de las áreas libres del territorio inmerso en el perímetro, por lo tanto, se determinan las siguientes directrices de ordenamiento:



1. La dotación y construcción de todos los equipamientos básicos en materia de salud, educación, recreación y saneamiento básico.
2. Conservar y preservar las vías al interior del centro poblado y las de conexión con las veredas y demás centros poblados del municipio.
3. Mejorar la infraestructura de transporte, que permita la movilidad de sus habitantes hacia la cabecera y otras zonas del municipio y la región.

**PROYECTO DE ACUERDO**  
**COMPONENTE URBANO**

## **TITULO IV. COMPONENTE URBANO**

### **SUBTITULO 1.POLÍTICAS TERRITORIALES DE MEDIANO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.**

#### **Artículo 148. Modelo de ocupación del suelo urbano.**

De acuerdo a lo definido en el Componente General , la cabecera municipal cumple el rol de núcleo principal del sistema de asentamientos, concentrando el mayor porcentaje de habitantes y cumpliendo la función de principal núcleo político administrativo del municipio.

Su ordenamiento se guiará por un sistema que consolide la estructura compuesta por los sistemas generales que se organizan en todo el territorio de la cabecera articulando áreas del suelo cuyas características urbanas y funcionales las convierten en zonas indispensables para el funcionamiento del municipio, en relación armónica con el sistema ambiental.

Los sistemas generales del municipio y referidos en el presente acuerdo son: sistema vial y de transporte, servicios públicos domiciliarios, equipamientos básicos, espacio público y de espacios construido.

El modelo de ocupación del suelo urbano se determina tal como lo muestra en el plano PP-20, el cual parte integral del presente acuerdo.

#### **Artículo 149. Políticas y acciones sobre uso y ocupación del suelo urbano.**

Con el objeto de mejorar la calidad de vida de los habitantes y propender por un territorio urbano eficiente y sostenible, se establecen las políticas y acciones en relación con el medio ambiente y los recursos naturales, los sistemas generales (sistema vial y transporte, servicios públicos domiciliarios, equipamientos básicos, espacio público y espacios construidos), los usos del suelo, la vivienda de interés social.

**Artículo 150. Políticas generales.**

1. Propender por el sostenimiento en el número de habitantes para poder mantener los servicios básicos que justifiquen su existencia como unidad administrativa, ofreciendo alternativas a la comunidad que encuentre la satisfacción de sus necesidades dando respuesta a las condiciones socioeconómicas que son prioritarias, para velar por su permanencia evitando la migración a las grandes ciudades.
2. Velar por el perfeccionamiento y racionalidad en la inversión pública y privada.
3. Adecuar el planeamiento urbanístico para resolver parte de los problemas rurales en armonía con la política agraria.
4. Generar conciencia por la conservación y mejora del municipio en la construcción de viviendas nuevas y rehabilitación de antiguas, haciendo control en las nuevas edificaciones, así como un control restrictivo de las viviendas dispersas en las afueras del casco.
5. Hacer cumplir la legislación y normatividad urbanística por parte de la Administración Municipal y su oficina de Planeación las cuales deberán contar con los recursos necesarios y los medios adecuados para esto.
6. La administración deberá tener voluntad municipal, reflejada en programas y acciones que se deben emprender para conseguir los objetivos perseguidos.
7. Como estrategia para este logro, la administración municipal deberá , definir la división política administrativa en barrios, en trabajo común con la comunidad.

**Artículo 151. Políticas sobre medio ambiente y recursos naturales.**

De acuerdo a lo definido en el componente general sobre los objetivos de medio ambiente y recursos naturales se definen como políticas las siguientes :

1. Consolidar un desarrollo integral del entorno urbano de manera física y funcional articulado a la Estructura Ambiental con las siguientes acciones :
  - a) Articular la estructura ambiental definida en el componente general tanto física y funcionalmente de manera que se aumente la oferta ambiental, los espacios verdes de recreación y de educación ambiental, elevando la calidad de vida con las siguientes acciones:

\* Conectar las áreas de reserva forestal y los elementos del sistema ecológico con la estructura urbana de espacios públicos, definidas como parques públicos, las áreas de recreación de manejo especial y corredores verdes.

\*. Definir y valorar los elementos de la estructura ambiental urbana como el sistema hídrico, la arborización notable y los parques urbanos para crear un sistema estructural.

\*. Propender por la articulación funcional de los diferentes espacios verdes que conformen un sistema de corredores ecológicos y que se articulen con la estructura ambiental del municipio definida en el componente general.

\*. Relacionar el conjunto de principios que regulan la estructura ambiental para las áreas urbanizables y sus respectivos sectores, conformados por todos aquellos espacios públicos o privados donde sin perjuicio de que exista una intervención del ser humano, deben ser preservados en razón de su valor ambiental, por su flora, agua y suelos.

\*. Conservar la totalidad de bosques y árboles existentes, en todos los desarrollos urbanísticos o arquitectónicos al interior de las áreas urbanizables.

\*. Controlar las diversas fuentes emisoras de contaminación tanto aéreas como sonoras.

\*. Realizar control a la contaminación visual de espacios públicos actuales y potenciales del municipio.

## **SUBTITULO 2.LOS SISTEMAS GENERALES**

### **Artículo 152. Concepto Sistemas Generales.**

Son los fundamentos primarios de la estructura urbana, definen el urbanismo predominante y por tanto son los ordenadores de esta estructura urbana. Los sistemas generales son:

1. Sistema vial y de transporte
2. Sistema servicios públicos domiciliarios (acueducto, saneamiento básico, energía)

3. Sistema de espacios públicos.
4. Sistema de equipamientos urbanos

## **Capítulo 1. El Sistema Vial.**

### **Artículo 153. Concepto. Sistema vial.**

Sistema vial es el elemento articulador fundamental en la determinación de la forma del suelo urbano en la cabecera municipal, debe permitir optimizar el sistema en total coherencia con la estructura de las áreas urbanizables, usos del suelo, localización de equipamientos y en general con la movilidad de la población.

### **Artículo 154. Objetivo del sistema vial.**

En coherencia con la visión territorial propuesta se determina como objetivos del sistema vial los siguientes:

1. El sistema vial de la cabecera municipal deberá responder a la demanda de flujo tanto vehicular como peatonal con el fin de garantizar el desplazamiento de sus habitantes de manera armónica y eficiente entre las diferentes áreas.
2. Recalificar la cabecera municipal, equilibrando el desarrollo urbano de tal manera que se de igualdad de condiciones de todos los predios con respecto a la localización de diferentes equipamientos y a los centros de acopio de bienes y servicios.
3. Racionalizar y maximizar la accesibilidad a la cabecera municipal para los visitantes y su conexión con el área rural.
4. Propiciar la regulación del flujo vehicular mediante la reestructuración del transporte colectivo intermunicipal e interveredal de pasajeros en sus recorridos y paraderos.
5. Reglamentar y definir zonas de estacionamiento en vías y parqueaderos de uso público; lo mismo que los usos ambientales y paisajísticos de las mismas, como son los separadores viales, las rotondas y las zonas blandas de los andenes.

6. Realizar campañas de educación vial.
7. Procurar que sobre los corredores constituidos por vías arterias principales y corredores férreo se el desarrollo de actividades de uso mixto.

**Artículo 155. Componentes del sistema vial.**

Los componentes del sistema vial están identificados en el plano PP-17,el cual hace parte integral del presente acuerdo y son:

1. Vías Vehiculares
2. Vías Peatonales
3. Sistema Férreo
4. Sistema de Ciclovía

**Artículo 156. Las vías vehiculares. (según plano PP-17)**

Las vías vehiculares que se determinan en la cabecera son :

1. Vías longitudinales: El acceso desde Pavas por la Cra. 11, calle 6, calle 5, calle 4, calle 3, calle 2, calle 1 y la prolongación hacia la salida a los municipios de Yumbo y Cali.
2. Vías de enlace: Son las que enlazan y comunican las vías longitudinales, Cra2, cra 3, cra 4, cra 5, cra 6, cra 7, cra 8, cra 9, cra 10 y cra 11.

**Artículo 157. Acciones estratégicas del sistema de vías vehiculares.**

Las siguientes son las acciones que se definen para le logro de los objetivos:

1. Adecuar las siguientes vías que conforman el anillo municipal central, a mediano plazo:
  - b) Tramo de la calle 3 entre cra 2 y cra 4.
  - c) Tramo de la cra 3 entre calle 2 y 3
  - d) Tramo de la cra 4 entre calle 3 y 4
  - e) Tramo de la calle 4 entre cra 4 y 5
  - f) Tramo calle 1 entre cra 5 y 6
  - g) Tramo de la cra 6 entre calle 1 y 2

- h) Tramo de la calle 2 entre cra 7 y 8
- i) Tramo de la cra 8 entre calle 2 y 3.

En una segunda etapa y de acuerdo a la disponibilidad de recursos el resto de vías dentro del conjunto urbanos que ameritan adecuación.

2. Definir en el sistema vial pequeñas zonas de parqueo intercaladas en el tejido urbano y en espacios adecuados para este fin.
3. Realizar un estudio de señalización e implementación de una nomenclatura única y correspondiente en la cabecera municipal.
4. Adecuar el sitio que sirve de acceso a la cabecera municipal desde Yumbo, donde actualmente confluyen el sistema vial, el sistema férreo, el uso peatonal, el sitio optado para carga y descarga de pasajeros y algunas ventas ambulantes que ocupan la vía, tal como lo indica el plano. PP-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo. e indica el área disponible para tal tratamiento y adecuación.
5. Implementar un diseño técnico y de adecuación en las vías tanto vehiculares como peatonales para el sistema de desagüe de las aguas lluvias.
6. El diseño de las obras viales deberá estar en total coherencia con la estructura vial de las áreas urbanizables.
7. La oficina de Planeación Municipal deberá revisar el diseño definitivo de los esquemas viales y se encargará de dar su visto bueno a los siguientes aspectos : a) ancho de calzada de vía vehicular, b) anchos de andenes tanto la franja dura como la blanda, c) definición de los paramentos y altura de edificaciones perimetrales a la vía, d) anchos de antejardines, e) ancho de separadores viales y f) señalización y amoblamiento vial.

#### **Artículo 158. Las vías peatonales.**

Son las vías que tienen como uso exclusivo para peatones y tiene como función conectarse con las vías vehiculares, sirviendo al tiempo por su diseño de incremento en las áreas de espacio público que permiten el disfrute del paisaje y el descanso, su conformación estará ceñida a la topografía del sitio, las cuales son:



1. Cra 5 entre calle 4 y 5
2. Cra 4 entre calle 4 y 5
3. Cra 3 entre calle 2 y 3

Las vías peatonales se identifican en el plano PP-17, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 159. Acciones estratégicas del sistema de vías vehiculares.**

Las siguientes son las acciones estratégicas en el sistema de vías peatonales:

1. Definir con un diseño acorde a la topografía del municipio, la adecuación de vías con altas pendientes en calles definidas como peatonales donde se incluyan áreas de estar y zonas verdes.
2. La administración municipal determinará otras vías de carácter peatonal o las que serán peatonalizadas cambiando su uso.

**Artículo 160. La vía férrea. Identificación.**

Corresponde a la infraestructura del antiguo ferrocarril del Pacifico, la que debe ser conservada con miras a la reutilización como medio de transporte de la cabecera y la región en el ramal Cali – La Cumbre – Buenaventura.

**Artículo 161. Acciones estratégicas del sistema de vías férreas.**

Las siguientes son las acciones:

1. El área de protección de la línea férrea será de 12,5 mts a cada lado medidos desde el eje de esta. Tal como lo muestra el plano PP-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 162. Transporte.**

Mejorar el sistema de transporte y del tráfico mediante acciones de reestructuración de rutas intermunicipales, reorganización del sistema vial, reglamentaciones de estacionamientos y señalización de estos en los sitios definidos.

**Artículo 163. Acciones estratégicas para el transporte.**

Las siguientes son las acciones :

1. Mejorar el transporte entre la cabecera y el área rural y entre ésta y otros municipios.
2. Definir nuevas rutas de transporte e incluir otras empresas que presten el servicio.
3. Organizar un terminal de transporte interveredal e intermunicipal , definiendo el área para este.

**Capítulo 2. Sistema de Servicios públicos domiciliarios.**

**Artículo 164. Sistema de servicios públicos. Concepto.**

Esta constituida por las plantas de tratamiento de agua potable y servida, estaciones de bombeo (acueducto y alcantarillado), tanques de almacenamiento (acueducto), las subestaciones de energía, plantas telefónicas, estaciones de transferencia y sitios de disposición final de desechos sólidos y estaciones reguladoras para distribución de gas y redes de alta tensión.

Podrán prestar estos servicios domiciliarios aquellas empresas o personas que se constituyan legalmente para ello, específicamente dentro del marco de la Ley 142 de 1994 y demás normas nacionales o locales que la modifiquen o complementen. Con base en el artículo 26 de esta Ley, el municipio exigirá el cumplimiento de sus normas a la empresa de servicios que allí operen.

**Artículo 165. Política general.**

Garantizar los servicios públicos domiciliarios a los habitantes del municipio de manera optima y eficaz.

**Artículo 166. Objetivos.**

1. Establecer un sistema general de redes y estructuras que responda a la previsión de la ocupación y demanda tendrá el municipio en virtud de los principios de usos del suelo aquí establecidos y la capacidad y oferta para cada uno de ellos.

2. Para quienes deseen adelantar proyectos de urbanización con arreglo a la ley de servicios públicos y a los principios generales de libre empresa, deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en este acuerdo y presentar al municipio una propuesta de planificación y diseño de todas las redes para el respectivo sector en el cual se adelantar el proyecto.
3. Ampliar la cobertura de servicios públicos mediante mecanismos que permitan la ejecución y financiación de obras para la instalación de redes de servicios públicos.
4. Definir mecanismos interinstitucionales que permitan coordinación entre los diferentes entes y empresas que prestan los servicios públicos para planear de manera acorde las obras requeridas.
5. Mejorar la prestación y calidad de los servicios públicos, estableciendo programas de reposición y mantenimiento de redes por deficiencia en la capacidad de prestación del servicio y por su deterioro.
6. Involucrar a la comunidad en la definición y establecimiento de programas para el control de la gestión que realizan las empresas de servicios públicos domiciliarios.

**Artículo 167. Estrategias.**

1. Revisar y evaluar el plan maestro de alcantarillado diseñado por Acuavalle para la cabecera municipal.
2. Definir y realizar el Plan maestro de acueducto para la cabecera municipal. Según plano PP-19, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
3. Realizar el cambio de tuberías de alcantarillado en mal estado en las siguientes áreas: y definido en el plano PP-18, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
  - a) Tramo Cra 5, inicia Cra 5 Calle 4 , termina Cra 5 con Calle 5.
  - b) Tramo Calle 4, entre Cra 5 y Cra 4.
4. En la Urbanización Francisco Jaramillo, debe reconstruirse el alcantarillado por no contar con capacidad de desagües.
5. Implementar un estudio para dotar de alcantarillado la zona del barrio La Estación y sector Timbio de la cabecera municipal, que no cuentan con dicho servicio.
6. Hacer un mantenimiento continuo de alcantarillado y cajas de inspección en toda el área del municipio.

7. Realizar un mejoramiento en el sistema de Alumbrado Público el cual se cobra pero no se presta de manera eficiente en varios sectores de la cabecera municipal.
8. Completar la red de acueducto en las zonas que no cuentan con el servicio.
9. Reponer redes en mal estado de energía que representen peligro para la comunidad.

### **Capítulo 3. Sistema de espacios públicos**

#### **Artículo 168. Sistema de espacio público. Concepto**

Por ser el espacio público un producto evolucionado, complejo y eficaz que se manifiesta a partir de las circunstancias básicas de orden físico y de apropiación socioeconómica, es aquí donde se gradúan y jerarquizan diferentes formas de actividad social, se constituye el municipio en la esencia misma de lo social; es el medio físico por el cual la recreación se hace asequible a todos los ciudadanos, en una interacción que contribuye a la generación de la cultura urbana. El espacio público, de acuerdo con el decreto 1504/98, “ es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas , (elementos privados como son plazuelas de edificios y conjuntos residenciales, circulaciones de centros comerciales y antejardines ) que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

Desde la valoración del espacio público se apunta a un municipio donde el disfrute material, intelectual y espiritual estarían consagrados como el marco de objetivos de la vida en sociedad

Es este espacio público indispensable para construir el sistema articulador del municipio por esto es indispensable para impulsar la convivencia pacífica y la calidad de vida de los habitantes, para que estén a gusto y se respete el derecho a disfrutarlo, propiciando un clima de optimismo y confianza en estos momentos de crisis.

**Artículo 169. Políticas generales.**

1. Posibilitar el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, la interacción, la cohesión social, mediante el incremento organizado de las áreas de espacio público.
2. Adoptar el espacio público como estructurante del ordenamiento espacial del suelo urbano, enriqueciendo la calidad de vida en su entorno al fundamentar los hitos urbanos, los cuales, por otro lado, empiezan a extender los lineamientos del nuevo ordenamiento.

**Artículo 170. Objetivos.**

1. Consolidar y enriquecer el espacio público como esencia de lo social; estableciendo mecanismos de articulación con lo privado, que aseguren e incrementen las oportunidades de uso y la vitalidad del espacio creado; entendiéndolo como posibilitador de una forma de vida.
2. Mantener la interrelación en el sistema urbano de un conjunto de atributos a través de las dimensiones que inciden en el territorio.
3. Establecer nuevos espacios para generar una cultura urbana, para que el municipio pauté reglas de comportamiento colectivo, garantice la convivencia y el uso masivo de estos espacios y bienes; haciendo posible la búsqueda de identidad individual a través de diversas formas como el arte, la cultura, la educación y los diferentes modos de vida.
4. Desarrollar y mejorar la calidad de vida para que las próximas generaciones interpreten lo que dejaron las anteriores, consolidando el vínculo entre pasado, presente y futuro, o sea la memoria colectiva que es la permanencia en la memoria de los habitantes sobre su municipio.
5. Aumentar el índice del espacio público efectivo que actualmente es de 6.8 mt<sup>2</sup>/hab., a 15 mt<sup>2</sup>/hab. (al año 2010), Para cumplir durante la vigencia del EOT del municipio, mediante un sistema de espacios públicos que incluye vías peatonales, organización de nuevos espacios, readecuación de áreas libres, áreas libres dejadas en zonas de desarrollo urbano que se organice de manera compacta, incluir el área de protección del sistema férreo mediante un estudio que defina las características de este como espacio público y áreas a readecuar como el área donde se encuentra el matadero que se organizara tanto para vivienda como para área recreativa y de espacio público.

**Artículo 171. Estrategias.**

1. Realizar la reconstrucción de los sistemas que han ido formando el municipio y que han sido afectados; teniendo un conocimiento previo de lo sucedido, para que se puedan mover los hilos del sistema estructurante en el municipio original.
2. Lograr la participación activa de los habitantes para lograr la cohesión social desde el espacio público y alcanzar un municipio auténticamente democrático.
3. Potencializar el espacio público con una secuencia de estos donde los diferentes pobladores puedan hacer uso y apropiación para su vida en comunidad, como la alta población flotante que acude al municipio para que cuenten con espacios públicos que inviten a la reunión y al encuentro.
4. Conseguir un municipio más atractivo direccionándolo a través de la cualificación de sus espacios públicos, dándole la oportunidad de ser agradable, seguro, funcional, estéticamente armonioso, con calidad ambiental y morfológica, que conlleve al uso y disfrute de sus habitantes, permitiendo la verificación de una interrelación efectiva de las diferentes dimensiones urbanas que tienen su asiento en el espacio público.
5. Convertir al municipio en un producto seductor como oferta internacional, opción para aportar en la reactivación económica generando beneficios que ayudarán a contar con un futuro más claro, logrado esto desde la participación y aporte de las entidades estatales, la comunidad y los gremios.

**Artículo 172. Acciones.**

1. Retomar el espacio público como estructurante, articulando los existentes y los propuestos, para generar una necesaria transformación cultural y política por parte de los ciudadanos, que propicie desde el rescate de lo público como lugar de confluencia civil, de ejercicio ciudadano y de convocación colectiva, tal como lo muestra el plano PP-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo.
2. Involucrar a los diferentes actores para la consolidación y apropiamiento del espacio público en su formulación e implementación.
3. Implementar nuevos espacios públicos relacionados con los existentes por medio de recorridos donde se acojan los pobladores.

4. Definir en estos espacios la no construcción de edificaciones para permitir el libre flujo del viento, la continuidad visual del paisaje y la funcionalidad en estos; sólo se permitirán construcciones con una altura máxima de 50 cms .y en materiales acordes a la armonía del municipio.
5. Alcanzar un promedio de 15 m<sup>2</sup> como indicador del espacio público efectivo en el municipio a largo plazo( año 2010), por medio de un sistema ecológico de franja verde que enlace diversos componentes de la estructura ambiental del municipio en el cual se puede desarrollar el área de equipamientos y dotaciones urbanas. En ningún caso se permitirá el desarrollo alguno de vivienda excepto aquella para su vigilancia, áreas forestales protectoras, que se establecen con el fin de conservar las especies forestales y de propiciar su extensión en los sectores despoblados.
6. Cada una de las Áreas Urbanizables deberá tener un elemento ambiental de carácter publico, que se denominará en adelante Parque Público y será lo suficientemente grande, central e importante para que su influencia sea de la totalidad del territorio del Área Urbanizable y se procurará desarrollar y construir el equipamiento comunitario y dotación urbana. La cesión de espacio publico obligatoria del 3% del área neta del terreno será para usos dotacionales de equipamiento comunitario (no incluido el culto).
7. Crear un sistema de parques organizado como elemento fundamental del municipio para la vida colectiva y que sea el integrador de ésta. Dentro de ellos estarán las vías peatonales con articulación a este sistema y sus áreas verdes.
8. Consolidar el parque existente como elemento urbano de referencia espacial y dinamizador de la vida ciudadana; de espacio contenedor de la identidad urbana, de la colectividad; en contraposición a la vivienda que es el marco de la identidad individual.
9. Prohibir la ocupación del espacio público con ventas ambulantes permanentes, como en el caso de los andenes de la galería .
10. Con el fin de aumentar el índice de espacio publico efectivo en el municipio, incluir un porcentaje en las nuevas áreas a urbanizar, para áreas libres, zonas verdes y de recreación, en las cuales no se permitirá la localización de ningún tipo de equipamientos, a excepción de aquellos destinados para la recreación y el deporte.

11. Reorganizar el parque actual con un diseño adecuado con la topografía y demoler sus bordes construidos en muros de ladrillo limpio para dar la sensación de apertura.
12. Mantener e implementar las alamedas, los paseos con árboles, los parques y jardines tanto en el suelo urbano como en el suelo suburbano (centros poblados).
13. Crear un espacio público que organice las actividades y el sistema vial que se dan en la entrada del municipio con la articulación de otros espacios públicos existentes.
14. Incluir parte del área (1862 mt<sup>2</sup> ). que ocupa actualmente el matadero como espacio publico y recreativo.
15. Realizar un estudio para incluir el área de protección de la línea férrea que se definió en 12.5 mts a cada lado de la vía férrea como espacios públicos efectivos dentro del municipio y que se defina en este estudio el tipo de utilización que debe tener como el equipamiento a utilizar , el área aproximada a incluir es de 13.121 mt<sup>2</sup>, área considerable para uso publico.
16. Adecuación de la cancha deportiva en el barrio municipal y adquirir los predios para organizar este espacio publico y recreativo. ( 968 mt<sup>2</sup> ).
17. Rematar parte del sistema de vías peatonales en parques públicos y de estar , localizados en esquinas contiguas para reforzar este tipo de espacio publico. (1108 mt<sup>2</sup> ).
18. En áreas de circulación peatonal y adecuación de vías con este carácter realizar areas de circulación peatonal y áreas de estar en las vias con altas pendientes. (10640 mt<sup>2</sup> ).
19. Definir un área de 7500 mt<sup>2</sup> en el área a desarrollar urbanización o viviendas dentro del perímetro urbano de manera compacta.

#### **Capítulo 4. Sistema de Equipamientos Urbanos básicos**

##### **Artículo 173. Objetivos.**

En el Ordenamiento Territorial los sistemas de equipamientos básicos se enfoca básicamente a solucionar los conflictos de los equipamientos urbanos .



**Artículo 174. Estrategias.**

Las siguientes son las estrategias en los equipamientos básicos ameritan una intervención estratégica:

1. Reubicar el matadero fuera del área urbana, previo estudio de acuerdo a lo definido en el componente general para un matadero de tipo regional.
2. Adecuar la Plaza de mercado para garantizar la salubridad en la comercialización de los productos.
3. Implementar un estudio para la Terminal de transporte, como objetivo para la solución de conflictos de cargue y descargue de pasajeros , de estacionamiento de buses intermunicipales a manera de terminal. Se propone definir un área frente a la estación del ferrocarril para ubicar dicho equipamiento.
4. Definir un área de protección de 15 mts alrededor del cementerio.
5. Adecuar el área de exposiciones en forma de triángulo o zona de actividades múltiples, y relocalizar este sitio público de presentaciones el cual es utilizado en algunas ocasiones con el objeto de mejorar y contribuir al mejoramiento de espacios abiertos, adecuándolo para liberar el área de este y conformar una relación con la terminal propuesta y el área de parque frente a la estación del ferrocarril, articulándolos de manera funcional y contribuyendo a resolver el conflicto de múltiples usos en el acceso del municipio , tal como lo muestra el plano PP-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

**SUBTÍTULO 3. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

**Capítulo 1. Definición y clases de tratamiento.**

**Artículo 175. Política.**

1. Potenciar el área urbana de La Cumbre en busca de la funcionalidad en la prestación de servicios, dinamizando la economía y cultura, e incentivando a la comunidad en apropiarse de su desarrollo desde la potencialidad paisajística y turística con que cuenta.
2. Propender por la organización en el desarrollo y ocupación del espacio físico urbano y de expansión urbana en el municipio, en cuanto a los usos del suelo, normas urbanísticas para

parcelaciones, urbanizaciones y construcciones como los instrumentos de gestión, que serán herramientas para alcanzar el territorio deseado.

3. Contemplar las necesidades de los pobladores en el municipio como unidad cambiante en los usos del suelo, en la ampliación y cualificación del espacio público; en su ámbito de desplazamientos y el valor de la tierra que adquiere un valor de uso específico, asociado a la rentabilidad y, en consecuencia, restringe los escenarios para el encuentro y la convivencia ciudadana.

4. Convertir en actores activos la oficina de Planeación y los ciudadanos, para que intervengan en los asuntos urbanos.

**Artículo 176. Objetivos.**

1. Determinar la utilización racional del suelo en armonía con el medio ambiente y la función social de la propiedad, buscando un crecimiento sostenible y el bienestar de la comunidad.

2. Orientar el crecimiento urbano del municipio, donde no se sacrifiquen áreas de importancia ambiental y agropecuaria y donde se optimice el suelo urbano.

**Artículo 177. Estrategia.**

Establecer normas urbanísticas para el desarrollo del suelo urbano, construcciones, urbanizaciones y parcelaciones..

**Artículo 178. Clases de tratamientos urbanísticos.**

Se determinan los siguientes tratamientos urbanísticos, los cuales se definen en el plano PP-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo:

1. Tratamiento de Conservación
2. Tratamiento de Desarrollo
3. Tratamiento de Consolidación
4. Tratamiento de Mejoramiento integral.

## **Capítulo 2. Tratamiento de conservación o protección**

### **Artículo 179. Definición.**

Son las áreas que tiene por destino proteger el patrimonio cultural representado en áreas, sitios que poseen valor urbanístico, histórico, arquitectónico y ambientales, recuperando y poniendo valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad e involucrándolas a la dinámica y exigencias de desarrollo urbano contemporáneo, en articulación con el modelo de ordenamiento territorial.

### **Artículo 180. Modalidades para aplicación de áreas de conservación.**

1. De *Conservación Ambiental*, son las áreas de vegetación notable y arboledas independientes o asociadas a la estructura ambiental o a los bienes con valor patrimonial, las cuales circundan el área del municipio y se entremezclan con áreas residenciales en la cabecera municipal.
2. De *Conservación Urbanística*, son las áreas que reúne un conjunto de espacios públicos e inmuebles significativos en el desarrollo histórico de la ciudad, como las casas construidas en madera en la fundación del municipio. Se deberá adelantar estudios de valoración e identificación de estos predios para definir la categoría de intervención de los inmuebles por parte de la administración municipal.
3. De *Conservación Arquitectónica*, son los inmuebles declarados Monumento Nacional y los bienes de interés patrimonial, como la Estación del Ferrocarril (Ver plano).

### **Artículo 181. Obligaciones.**

Los propietarios, usuarios o poseedores de inmuebles de conservación o ubicados en el áreas de conservación deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público realizado las obras mínimas de mantenimiento que requieran, para obtener derecho cada período de tiempo estipulado a los incentivos a que haya lugar.

**Artículo 182. Subdivisión y englobes.**

No se permite la división predial en predios en áreas de conservación, cuando se realice la división predial, los predios resultantes mantendrán la clasificación de los inmuebles asignada individualmente para efectos de las intervenciones.

**Artículo 183. Arborización.**

La arborización existentes en sectores o predios en áreas de conservación, hace parte integral de la acción de conservación y para el manejo de esta debe obtenerse concepto de la entidad ambiental.

**Artículo 184. Paramentos.**

Los paramentos deberán conservarse y continuarse con las características del área de conservación que incluye elementos como el plano de acceso al predio en la fachada, el plano de la fachada completa y la cubierta o remate de la edificación. Los inmuebles definidos como de conservación deberán mantener el paramento original.

En los predios que se ubican en áreas de conservación deberá mantenerse la continuidad sobre el espacio público articulando y solucionando los empates con los predios vecinos.

**Capítulo 3. Tratamiento de desarrollo**

**Artículo 185. Concepto.**

Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o urbanizables, que deban incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de proceso de urbanización. En esta área, además del uso propiamente residencial y los compatibles con el mismo, deben excluirse los usos comerciales e industriales que generen contaminación :

**Artículo 186. Producción de Espacio público.**

Todos los predios que adelanten procesos de urbanización deben reservar áreas para espacios públicos, así:

1. Áreas de cesión obligatoria y gratuita al municipio definidas así:
  - a) Cesión de zonas verdes correspondiente al 18% del área neta urbanizable.
  - b) Área de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de los sistemas generales urbanos.
  - c) Áreas de cesión de la malla vial intermedia o local de los predios objetos de desarrollo urbanístico.
  - d) Cesión de malla vial local como mínimo el 20% del área neta urbanizable.
2. Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como la malla vial y las infraestructuras de servicios públicos. De esta son de cesión obligatoria y gratuita al Municipio hasta el 7% del área bruta del terreno afectado por la malla vial arterial.

**Artículo 187. Características de las áreas de cesión obligatorias.**

Son las destinadas para zonas verdes:

1. Distribución espacial, el área de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 30% en un solo bloque.
2. En todos los casos debe garantizarse acceso a la cesión desde la vía pública, no se permite su localización en predios inundables, afectados por otros elementos de los sistemas generales, en zonas de alto riesgo o en predios cuyas características morfológicas no permitan su utilización como espacio público.
3. Todas las cesiones deben diseñarse de manera que los puntos de su perímetro se proyecten de manera continua hacia el espacio público.
4. Se pueden albergar funciones de equipamiento comunal hasta un 20% de conformidad con la destinación específica que le sea asignada.

**Artículo 188. Conformación de la Malla Vial local de cesión**

En todo proceso de urbanización se debe diseñar la malla vial articulada a la existente acorde con lo siguiente:

1. Dar continuidad y conexión al sistema vial urbanos de las áreas aledañas.
2. Facilitar el acceso a las zonas veredas y comunes desde el sistema vial el cual puede rematar en zonas de estacionamiento publico.
3. El sistema vial proveerá soluciones al trafico vehicular , peatonal , de ciclo vías y alamedas con las correspondientes soluciones de intersección, señalización y equipamiento.

**Artículo 189. Sistema de Loteo individual**

El sistema de loteo individual consiste en la división de manzanas en áreas menores de propiedad privada individual, deslindadas de propiedades vecinas y de áreas de espacio publico, se establece un lote mínimo y área de edificabilidad de acuerdo a las áreas de actividad donde se localice.

**Artículo 190. Edificabilidad.**

La altura máxima de las edificaciones será de 2 pisos, deberá dejar un retroceso de 1.5 mts a manera de antejardín con el fin de aumentar los espacios verdes en el municipio, deberá contar con un retroceso y aislamiento en la parte posterior de la edificación de 2,5 mts.

Las condiciones estéticas de la vivienda deberán estar acorde con la tipología residencial existente en el municipio en cuanto a materiales a emplear, fachadas y cubiertas.

Se conservarán los elementos naturales evitando la tala de árboles y regulando las especies en la reposición escogiendo las acordes con la tradición y efectos climáticos. Toda nueva vivienda a construirse deberá contar con licencia de construcción emitida previa revisión de documentos solicitados por la oficina de Planeación Municipal.

## **Capítulo 4. Estrategias de Mediano Plazo para el desarrollo de programas de vivienda de Interés social.**

### **Artículo 191. Política de Vivienda de Interés Social**

Garantizar la oferta de vivienda en general y en especial, la de interés prioritario o social (VIS) bajo criterios de hábitat, para cubrir las necesidades actuales y futuras, en especial, para las familias que devengan uno a dos salarios mínimos y las asentadas a la fecha, en zonas de alto riesgo.

Las áreas destinadas para el Uso de la vivienda en proporciones y especificaciones deberán responder a las necesidades y proyecciones que presente el municipio, tal como lo muestra el plano PP-20, el cual hace parte integral del presente acuerdo

### **Artículo 192. Objetivos**

1. Establecer programas de incentivos utilizando herramientas propias de la Ley 9 de 1989 para quienes desarrollen programas de vivienda de interés social, para los habitantes que devenguen 1 o 2 salarios mínimos y en particular para mujeres cabeza de hogar el municipio
2. Mejorar las condiciones de habitabilidad a los hogares que más lo necesiten mediante las siguientes acciones:
  - a) Declarar áreas como de desarrollo prioritario las áreas para atender las demandas de vivienda de interés prioritario o social.
  - b) Definir normas que faciliten el desarrollo por etapas de proyectos urbanísticos para viviendas de interés prioritario dejando la totalidad del espacio público para su dotación posterior.
  - c) Localizar las áreas para estas viviendas de interés prioritario para el desarrollo en la vigencia del EOT. (ver plano)
  - d) Consolidar las áreas de asentamientos incompletos con la coordinación de gestiones municipales en el mejoramiento de las infraestructuras de accesibilidad al espacio público, de servicios públicos y de equipamiento.

**Artículo 193. Estrategias.**

1. Las nuevas manzanas de VIS deberán guardar las características actuales, procurando distribuir de manera homogénea los espacios para el crecimiento de manera que queden articuladas con las áreas consolidadas evitando la formación de apéndices de ensanche diferenciables claramente.
2. Definir las áreas libres existentes en las diferentes manzanas del municipio para lograr la consolidación con la construcción de viviendas de interés prioritario en estos y evitar así la inclusión de áreas de expansión urbana.

**Artículo 194. Normatividad.**

Los proyectos de vivienda de interés prioritario o social, pueden ser desarrollados en forma progresiva dando cumplimiento a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes de servicios públicos domiciliarios, permitiendo que algunas obras finales como de andenes, cubierta asfáltica y sardineles, se completen con un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la administración municipal.

La altura máxima en los proyectos adelantados en forma de loteo será de 2 pisos.

El aislamiento posterior será de 3 mts en el segundo piso.

El antejardín será de 1.5 mts.

El lote mínimo para viviendas unifamiliares en el área de desarrollo progresivo es de 60 m<sup>2</sup> y un frente mínimo para cada solución de 6 mts.

Lote mínimo para vivienda unifamiliares en áreas con servicios domiciliarios completos será un área de 54 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 4.50 mt.

Lote mínimo para multifamiliares de 12 mts de frente y un área de 120 m<sup>2</sup>.

Los estacionamiento en los proyectos de vivienda de interés prioritario podrán plantearse en bahías o áreas de parqueo en superficie.

**Artículo 195. Sistema de agrupaciones.**

Los conjuntos donde se ubiquen 2 o más propiedades privadas, donde se someten a diversas formas de propiedad común con regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad, permitirá desarrollar



unidades de vivienda con diseño arquitectónico unificado o lotes para posterior construcción individual bajo normas de conjunto.

Las normas específicas para antejardines, aislamientos, patios y áreas libres del equipamiento comunal se disponen en el área de desarrollo.

Deberán mantener un índice de ocupación de 0.40 y de construcción de 2.00 y una densidad máxima de 90 que es el número de viviendas sobre el área neta urbanizable, sin perjudicar el cumplimiento estricto en la normatividad para áreas de desarrollo

#### **Capítulo 4. Tratamiento de consolidación.**

##### **Artículo 196. definición.**

Es el área que tiene como función orientar la transformación y mantenimiento de las estructuras urbanas del municipio actual, dando coherencia entre la intensidad de usos del suelo y el sistema de espacio público.

##### **Artículo 197. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación.**

Las modalidades del área de consolidación son:

Consolidación Urbanística, que se aplica en urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, que mantienen las características urbanas y ambientales por lo cual debe conservarse como directriz de su desarrollo. Pertenecen también las urbanizaciones nuevas como las que presentan buena calidad en las condiciones urbanas y ambientales.

##### **Artículo 198. Normas generales para el tratamiento de consolidación.**

Los predios ubicados en esta área deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, paramentos y demás normas volumétricas.

## **Capítulo 5.Tratamiento de Mejoramiento integral**

### **Artículo 199. Definición.**

Es el tratamiento que se aplica a zonas cuyo ordenamiento requiere ser completado en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular, propendiendo por la integración armónica de estas zonas al resto de la ciudad, acorde la modelo de ordenamiento urbano.

### **Artículo 200. áreas de aplicación**

Comprende las zonas del municipio desarrolladas sin acatamiento a las disposiciones urbanísticas o con disminución de los estándares básicos de urbanismo, como lo es el área alrededor del parque Villanueva.

### **Artículo 201. Relación con programas de mejoramiento integral**

En esta área se debe regular la normatividad urbanística y arquitectónica como de usos del suelo, con acciones complementarias a las intervenciones que adopten los programas de mejoramiento según el diagnostico que realice la oficina de planeación municipal mediante estudio del área.

Se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial y la ubicación en áreas afectadas por el sistema general definidos en el EOT.
2. Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte publico.
3. La dotación de servicios públicos.
4. La dotación de equipamiento para programas sociales, de educación, salud, bienestar.
5. La dotación de equipamientos para actividades cívicas en espacios adecuados tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamientos recreativos y deportivos.
6. Las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
7. Las acciones de legalización..

**Artículo 202. Aspectos Reglamentarios del tratamiento de mejoramiento integral.**

La norma específica deberá adecuarse a la tipología de construcción de vivienda de desarrollo progresivo de acuerdo a los siguientes factores de construcción:

1. Altura máxima 2 pisos.
2. Área mínima del lote 60 m<sup>2</sup>.
3. Frente mínimo 5 mts.
4. Área mínima posterior 6 m<sup>2</sup>.

**Artículo 203. Acciones para un área específica definida.**

1. Definir para el uso y manejo de la arquitectura de primer piso las funciones pertinentes que se da la interacción de los habitantes, la congregación, el disfrute de la ciudad, la recreación y los espacios del ocio.
2. Propender por el cambio de uso de primer piso alrededor del parque, que incidan en la apropiación que la colectividad, con las funciones y los usos generados por la arquitectura de primer piso, donde se valida la congregación y la interrelación del habitante con el entorno.

**Capítulo 6. Normas comunes a todos los tratamientos**

**Artículo 204. Normas sobre habitabilidad.**

1. El área mínima de la vivienda será el resultado de multiplicar el número de alcobas por 15 m<sup>2</sup>.
2. Todos los espacios de la vivienda deberán ser ventilados e iluminados naturalmente o por medio de patios, para los baños y cocinas podrá ventilarse por ductos que comuniquen hacia el exterior.
3. La dimensión mínima de patios de iluminación y ventilaciones era de 1/3 de la altura total de la vivienda o construcción con lado mínimo de 3 mts, en las zonas de mejoramiento integral y desarrollo progresivo el patio tendrá área de 6 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2 mts.

**Artículo 205. Normas volumétricas.**

La altura de las construcciones será máximo de 2 pisos para consolidar armónicamente los paramentos de las diferentes vías, además deberán contar con los estudios de sismoresistencia que se exigen.

La altura mínima entre placas de pisos será de 2,20 mts. No se permiten sótanos ni semisótanos en zonas comerciales o ejes que permitan comercio o servicios.

**Artículo 206. Equipamiento comunal privado.**

Todo proyecto de vivienda de mas de 3 unidades con mas de 500 m<sup>2</sup> que compartan áreas comunes , deberá prever con destino a equipamiento comunal 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción de los cuales un 40% deberá destinarse a zonas verdes recreativas y un 15% para servicios comunales, exceptuando esto en las áreas de desarrollo, donde se señala la proporción para este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación.

**Artículo 207. Estacionamientos.**

Se definirán áreas de estacionamiento a manera de agrupaciones que deberán solucionar la cuota de estacionamiento para los diferentes predios, también se podrán demarcar en las vías con secciones amplias donde da cabida al estacionamiento particular, siempre y cuando estas cuenten con su respectivo andén de 1,5 mts de ancho para posibilitar el flujo

## **SUBTÍTULO 4. LOS USOS DEL SUELO URBANO**

### **Capítulo 1. Áreas de actividad**

**Artículo 208. Zonificación por áreas de actividad. Definición.**

Las áreas de actividad se efectúan en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial, as áreas de actividad son las siguientes:

1. Área de actividad múltiple
2. Área de actividad residencial
3. Área de actividad residencial mixta
4. Área de actividad dotacional
5. Área de actividad parque cultura y recreación

**Artículo 209. Usos urbanos.**

Los usos permitidos en cada área de actividad, se definen como usos permitidos según el área de actividad.

**Parágrafo 1.** Se entiende por uso principal, el señalado como predominante que determine el carácter de la zona.

**Parágrafo 2** Se entiende por uso compatible, aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal.

**Parágrafo 3.** Se entiende por uso condicionado, aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad esta supeditado al cumplimiento de requisitos especiales.

**Parágrafo 4.** En cada área de actividad se entenderán como prohibidos aquellos usos que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados.

**Capítulo 2. Área de Actividad múltiple**

**Artículo 210. Definición y delimitación.**

Corresponde al área que se encuentra alrededor de la plaza de mercado, el parque de Villanueva y la estación del ferrocarril, en ella se localizan establecimientos que ofrecen bienes y servicios en diferentes escalas. Aparece delimitada en el plano DT – 37, que hace parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 211. Régimen de usos.**

*Usos principales:* comercio: grupos 1 y 2 vivienda : grupos 2 y 3

*Usos compatibles:* Institucional grupo 1 y parte del 2, zonas verdes y recreacionales grupo 1

*Usos condicionado:* Comercio grupo 5 y parte del grupo 4

### **Capítulo 3. Área de actividad residencial**

#### **Artículo 212. Definición y delimitación**

Es el área prevista para localizar el lugar de habitación permanente de los habitantes. Según lo definido en los plano DT -37 y PP-20, los cuales hacen parte integral del presente acuerdo.

#### **Artículo 213. Régimen de usos.**

*Usos principales:* viviendas grupo 1, 2 y 3

*Usos compatibles:* comercio grupo 1 y2, institucional grupo 1, zonas verdes y recreacionales grupo 1.

*Usos condicionados:* comercio grupo 5, institucional grupo1, zonas verdes y recreacionales grupo 2.

### **Capítulo 4. Área de actividad residencial mixta**

#### **Artículo 214. Definición y delimitación.**

Es el área que esta prevista para localizar el lugar de habitación permanente de los habitantes y presenta mezcla de usos comerciales, de servicios y productivos. Planos DT-37 y PP-20.

#### **Artículo 215 .Régimen de usos.**

*Usos principales:* Viviendas grupo 1,2,y3

*Usos compatibles:* Comercio grupo 1 y 2, institucional grupo1, zonas verdes y recreacionales.

*Usos condicionados:* Comercio grupo 5, institucional grupo 2, zonas verdes y recreacionales.

**Parágrafo 1** Los usos condicionados solo se permiten sobre vías principales siempre y cuando resuelvan al interior del predio los impactos urbanos derivados de la afluencia de personas y vehículos.

**Parágrafo 2.** Se Prohíben los usos dentro de los perímetros urbanos de todas aquellas actividades pecuarias como porquerizas, gallineros, pesebreras y demás que ocasionen impactos ambientales por malos olores. Otros usos pecuarios y de servicios al automóvil estarán condicionados a las normas ambientales y sanitarias vigentes. Para usos minero artesanal, se requiere manejo de olores y vertimientos y los criterios de localización con respecto a la vivienda.

### **Capítulo 5. Área de actividad dotacional.**

#### **Artículo 216. Definición y Delimitación.**

Es el área que delimita para su localización de los servicios necesarios para la vida urbana, independientemente de su carácter público o privado. Planos DT-37 y PP-20

**Parágrafo 1.** Los predios con uso dotacional de carácter privado, bien sea por su señalamiento como tales por normas anteriores o por la destinación del suelo permanecen con este uso.

**Parágrafo 2.** Para la ubicación de los equipamientos de transporte, los de abastecimiento alimentario, los recintos feriales, los edificios para la seguridad y la protección ciudadana, la justicia, los cementerios, frigoríficos y mataderos es obligatorio un estudio realizado por las entidades responsables de cada servicio en colaboración con la oficina de planeación municipal. El estudio debe incluir un plan de manejo de los servicios en los próximos 10 años.

#### **Artículo 217. Régimen de usos.**

*Usos principales:* Equipamientos grupo 1 , 2 y 3 , comercio grupo 5.

*Usos compatibles:* Recreacionales grupos 1 y 2.

### **Capítulo 6. Área de actividad de parque , cultura y recreación**

#### **Artículo 218. Definición y delimitación.**

Es el área que se destina para la localización de los servicios necesarios para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

**Artículo 219. Régimen de usos.**

*Usos principales.* parque a nivel de ciudad, parques de diversión, casa de la cultura.

*Usos compatibles:* comercial como complemento a los usos principales.



|  |           |
|--|-----------|
| <b><u>TITULO I. DISPOSICIONES INICIALES</u></b> .....  | <b>2</b>  |
| <b><u>TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA</u></b> .....  | <b>7</b>  |
| <b><u>SUBTITULO 1. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES</u></b> .....  | <b>7</b>  |
| <b><u>SUBTITULO 2. ESTRUCTURA URBANO-RURAL E INTRAURBANA DEL MUNICIPIO DE LA CUMBRE</u></b> .....  | <b>13</b> |
| <u>Capítulo 1. El Modelo Territorial</u> .....   | 13        |
| <u>Capítulo 2. La Estructura Ambiental</u> .....   | 14        |
| <u>Subcapítulo 1. Definición, Objetivos y Componentes</u> .....  | 14        |
| <u>Subcapítulo 2. El Sistema de Suelos o Áreas Objeto de Protección</u> .....  | 15        |
| <u>Capítulo 3. Clasificación del Suelo y perímetros</u> .....  | 24        |
| <u>Capítulo 4. La Estructura de Articulación Urbano-Rural</u> .....  | 27        |
| <u>Subcapítulo 1. Componentes de la Estructura Urbana-Rural</u> .....  | 28        |
| <b><u>subtítulo 3. PROGRAMAS ESTRATÉGICOS</u></b> .....  | <b>38</b> |
| <u>Capítulo 1. Impulso y desarrollo de la producción y comercialización de bienes transformados con base en las materias primas generadas en la cuenca</u> ..... | 38        |
| <u>Capítulo 2. Diseño y desarrollo de actividades académicas de educación ambiental</u> .....  | 38        |
| <b><u>SUBTIULO 4. Instrumento de Gestión, Intervención y Financieros</u></b> .....   | <b>39</b> |
| <b><u>TITULO III. COMPONENTE RURAL</u></b> .....   | <b>48</b> |
| <u>Subtítulo 1. Políticas sobre usos y ocupación del Suelo Rural y suelo Suburbano</u> .....   | 48        |
| <u>Subtítulo 2. La Infraestructura de Equipamientos Básicos</u> .....  | 53        |
| <u>Subtítulo 3. Los Usos del Suelo Rural</u> .....   | 57        |
| <u>Capítulo 1. Zona para la Recuperación de la Cobertura Vegetal</u> .....   | 58        |
| <u>Capítulo 2. Zona de Conservación de la Cubierta Vegetal</u> .....   | 59        |
| <u>Capítulo 3. Zona de reforestación y sistemas agroforestales de carácter comercial</u> .....   | 59        |
| <u>Capítulo 4. Zona de Cultivos Limpios y Semilimpios</u> .....  | 60        |
| <u>Capítulo 5. Zona de Cultivos Densos</u> .....   | 61        |

|  |           |
|--|-----------|
| <u>capítulo 6. Zona de Cultivos de Semibosque.....</u>   | 61        |
| <u>Capítulo 7. Zona de Parcelaciones.....</u>  | 62        |
| <u>Capítulo 8. Zona de Actividad residencial rural.....</u>  | 63        |
| <u>Subcapítulo 1. Reglamentación y Manejo de las Zonas de Parcelaciones.....</u>   | 64        |
| <b><u>Subtítulo 4. Políticas y acciones estratégicas para el Desarrollo del Agro ecoturismo.....</u></b>                               | <b>69</b> |
| <b><u>Subtítulo 5. Acciones Estratégicas para la Conservación y Reactivación del Suelo Ocupado en Actividades Productivas.....</u></b> | <b>70</b> |
| <b><u>Subtítulo 6. Directrices de Ordenamiento Para el Sistema de Asentamientos.....</u></b>   | <b>73</b> |
| <u>Capítulo 1. Directrices de ordenamiento para Asentamientos Mayores.....</u>   | 73        |
| <u>Capítulo 3. Directrices de Ordenamiento Para Asentamientos Intermedios.....</u>   | 77        |
| <u>Artículo 136. Asentamiento de Puente Palo. Delimitación.....</u>  | 77        |
| <u>Artículo 142. Asentamiento de Jiguales. Delimitación.....</u>   | 79        |
| <u>Artículo 145. Asentamiento de la María. Delimitación.....</u>   | 80        |
| <b><u>PROYECTO DE ACUERDO.....</u></b>   | <b>82</b> |
| <b><u>COMPONENTE URBANO.....</u></b>   | <b>82</b> |
| <b><u>TITULO IV. COMPONENTE URBANO.....</u></b>  | <b>83</b> |
| <b><u>Subtítulo 1.POLÍTICAS TERRITORIALES DE MEDIANO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.....</u></b>                         | <b>83</b> |
| <b><u>Subtítulo 2.Los sistemas generales.....</u></b>  | <b>85</b> |
| <u>Capítulo 1. El Sistema Vial.....</u>  | 86        |
| <u>Capítulo 2. Sistema de Servicios públicos domiciliarios.....</u>  | 90        |
| <u>Capítulo 3. Sistema de espacios públicos.....</u>   | 92        |
| <u>Capítulo 4. Sistema de Equipamientos Urbanos básicos.....</u>   | 96        |
| <b><u>Subtítulo 3. Tratamientos Urbanísticos.....</u></b>  | <b>97</b> |
| <u>Capítulo 1. Definición y clases de tratamiento.....</u>   | 97        |
| <u>Capítulo 2. Tratamiento de conservación o protección.....</u>   | 99        |

|   |            |
|---|------------|
| <a href="#">Capítulo 3. Tratamiento de desarrollo</a> .....   | 100        |
| <a href="#">Capítulo 4. Estrategias de Mediano Plazo para el desarrollo de programas de vivienda de Interés social.</a> ..... | 103        |
| <a href="#">Capítulo 4. Tratamiento de consolidación.</a> .....   | 105        |
| <a href="#">Capítulo 5. Tratamiento de Mejoramiento integral.</a> .....   | 106        |
| <a href="#">Capítulo 6. Normas comunes a todos los tratamientos</a> .....   | 107        |
| <b><a href="#">Subtítulo 4. Los usos del suelo urbano</a> .....</b>   | <b>108</b> |
| <a href="#">Capítulo 1. Áreas de actividad</a> .....  | 108        |
| <a href="#">Capítulo 2. Área de Actividad múltiple</a> .....  | 109        |
| <a href="#">Capítulo 3. Área de actividad residencial</a> .....   | 110        |
| <a href="#">Capítulo 4. Área de actividad residencial mixta</a> .....   | 110        |
| <a href="#">Capítulo 5. Área de actividad dotacional.</a> .....   | 111        |
| <a href="#">Capítulo 6. Área de actividad de parque , cultura y recreación.</a> .....   | 111        |

