

**ACUERDO N<sup>o</sup>. 002 DE 2002  
(ENERO 30)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ.**

El Concejo Municipal de Jamundí en uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, y en especial de las conferidas mediante por las leyes 136 y 152 de 1994 y 388 de 1997

**ACUERDA:**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 1:** Se adopta el presente Acuerdo, orientado a regular el crecimiento y desarrollo físico ordenado del Municipio de Jamundí Valle del Cauca.

**ARTÍCULO 2:** El presente Acuerdo tiene como ámbito de aplicación las áreas urbana, suburbana y rural del municipio de Jamundí, áreas delimitadas en este Acuerdo y comprendidas dentro de los límites municipales.

**ARTICULO 3:** Se adoptan como elementos integrantes del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

El documento técnico de soporte

El documento resumen

El presente Acuerdo, que adopta el Plan.

El conjunto de planos de suelo urbano y rural.

**ARTÍCULO 4:** El Departamento de Administrativo de Planeación Municipal presentará ante el señor Alcalde, para su trámite ante el Concejo Municipal, las reformas periódicas necesarias para la actualización y aplicación eficiente del PBOT dentro de los objetivos propuestos.

**ARTÍCULO 5:** El presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se regirá por las disposiciones contenidas en los Libros, Títulos y Artículos siguientes:

# TÍTULO I

## COMPONENTE GENERAL

### SUBTÍTULO 1

## VISIÓN, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO

### CAPÍTULO 1

#### VISIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE JAMUNDÍ

**ARTÍCULO 6:** Lograr la seguridad integral de la comunidad jamundeña, consolidando el municipio como “Municipio Paisaje” y como un gran centro de servicios para el desarrollo económico, social, político, cultural y ambiental; propiciar la gestión colectiva para la competitividad de la ciudad y generar una nueva cultura del desarrollo humano sostenible brindando el espacio para la participación social en los beneficios del desarrollo anhelado, son los grandes retos que como visión debe lograr la ciudad: el Jamundí “que queremos”.

**ARTÍCULO 7: Políticas para alcanzar la imagen objetivo de Jamundí**

- a. Cultura para el desarrollo humano sostenible
- b. Participación social en los beneficios del desarrollo anhelado.
- c. Gestión colectiva para la competitividad de la ciudad

### SUBCAPÍTULO 1

#### CULTURA PARA EL DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE

**ARTÍCULO 8:** Consiste en un proceso total que aspira a promover una toma de conciencia de la profunda relación entre el destino **personal y colectivo** y el ejercicio de la participación y de la responsabilidad en la construcción del futuro de Jamundí, promoviendo su capital ambiental y social. La implementación de esta política se hará mediante la consecución de los siguientes objetivos, con sus correspondientes estrategias:

**ARTÍCULO 9: Educación integral para la vida.** Se trata de promover el desarrollo de la base ética ciudadana, mediante acciones individuales y colectivas de carácter educativo y recreacional, encaminadas a establecer componentes de comportamiento y relaciones de convivencia.

#### **Estrategias a corto plazo**

- Programa de acción cívica
- Programa de acción social
- Programa de fortalecimiento de la familia
- Educación para el respeto a la vida
- Elaboración y promoción del código de comportamiento cívico

#### **Estrategias a largo plazo**

- Recuperación de valores éticos y morales

**ARTÍCULO 10: Cultura para la democracia.** Pretende impulsar un estilo de vida ciudadana orientada hacia el fortalecimiento del estado de derecho y la creación de actitudes favorables a la participación y convivencia ciudadana, el dialogo y el respeto a la diferencia, la solución pacífica de conflictos, la solidaridad y la responsabilidad social y la tolerancia política. Con esto se conseguirá una educación inteligente que le permita a la persona obtener conciencia política.

#### **Estrategias a corto plazo**

- Programa de educación para la participación y convivencia ciudadana (familia, sociedad, estado)
- Programa de capacitación en resolución de conflictos.
- Programa de educación para despertar el sentido de pertenencia.

**ARTÍCULO 11: Promover la convivencia ambiental en la ciudadanía.** Busca que la comunidad Jamundeña, adquiera como parte de su sistema de valores, el compromiso con la preservación y utilización racional de los recursos naturales y el medio ambiente como elementos de comportamiento sano en la vida diaria.

#### **Estrategias a corto plazo**

- Programas de educación ambiental
- Protección de los corredores fluviales de los ríos
- Aprovechamiento de los parques naturales para fomentar recorridos eco-turisticos.
- Programas de educación para el aseo de las calles y demás lugares públicos “ Jamundí limpia”.

#### **Estrategias a mediano plazo**

- Programas de educación para el reciclaje de los desechos domésticos (basuras) e industriales.
- Descontaminación de los recursos hídricos principalmente los ríos Claro, Jamundí, Timba.
- Recuperación y conservación de cuencas hidrográficas, principalmente aquellas que suministran el recurso hídrico para el consumo humano: cuenca de los ríos Jamundí, Jordán, Timba, San Pablo.
- Protección de los corredores verdes sobre las vías rurales

- Asistencia técnica y capacitación a los pequeños mineros, para la explotación ordenada de los yacimientos mineros (carbón y bauxita principalmente).

#### **Estrategias a largo plazo**

- Recuperación de las zonas marginales (orillas) de los ríos para la recreación y el turismo (por etapas a corto, mediano y largo plazo)

**ARTÍCULO 12:** Formación académica en las áreas empresarial, científica, tecnológica, social, artística y política. Se enfoca este como el incremento de la capacidad de análisis en todos los niveles de la sociedad, para la gerencia, adaptación, apropiación del conocimiento, la cultura, la ciencia, y la gestión productora, permitiendo alcanzar un mejor desarrollo económico no solo del municipio, sino también de todos sus habitantes con actualización permanente de tecnología.

#### **Estrategias a corto plazo**

- Programa para el mejoramiento de la cultura y calidad de la educación
- Programa de fomento del liderazgo

#### **Estrategias a mediano plazo**

- Plan de dotación y construcción de casas de la cultura y bibliotecas escolares publicas y comunitarias incluido el internet.

#### **Estrategias a largo plazo**

- Programa de formación profesional y técnica, según los sectores del futuro desarrollo local y regional.

## **SUBCAPÍTULO 2**

### **PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LOS BENEFICIOS DEL DESARROLLO ANHELADO.**

**ARTÍCULO 13:** Es un proceso que pretende alcanzar la mejor calidad de vida de todos los sectores de la población, basado en los principios de equidad e igualdad de oportunidades, derechos y deberes. Para el cumplimiento de esta política se necesita la intervención en los siguientes propósitos:

**ARTÍCULO 14: Prevención y tratamiento de la salud.** Se pretende primordialmente el cambio de los estilos de vida nocivos para la salud y el respeto a las decisiones vinculadas con el factor ambiental, servicios públicos etc. Así mismo se busca la consolidación de un modelo de gestión descentralizada que atienda la participación de la ciudadanía en la solución de los problemas relacionados con la salud.

La comunidad participante anhela que los proyectos que coadyuven a resolver los problemas mas sentidos y de mayor urgencia, vayan orientados y dirigidos a mejorar el nivel de la salud, buscando que los servicios relacionados, la prevención de la enfermedad, el tratamiento y rehabilitación de las personas estén siempre mas cerca de sus asentamientos y posibilidades económicas.

### **Estrategias a corto plazo**

- Educación y concertación ciudadana para el fortalecimiento de programas de salud preventiva especialmente en la niñez; y la juventud en el no consumo de droga y alcohol.
- Programa alimentario para niños, ancianos e indigentes
- Fortalecimiento de hogares de bienestar
- Atención a discapacitados e indígenas
- Plan de salud ampliado y coordinado con los puestos de salud, adecuados en función de la concentración de población.
- Adecuación y dotación de puestos de salud
- Cumplimiento del Plan Local de Salud.

### **Estrategias a mediano plazo**

- Ampliación, remodelación y dotación del hospital piloto de Jamundí.
- Cumplimiento del régimen subsidiado de salud

**ARTÍCULO 15: Promoción del desarrollo de la población y su área de influencia en armonía con el medio ambiente.** Se pretende alcanzar un desarrollo equilibrado de la región del suroccidente, el Pacífico y el Valle del Cauca y el entorno inmediato de la ciudad, con el fin de fomentar su progreso y disminuir la migración de las poblaciones vecinas, las cuales incrementan los problemas socioeconómicos de la ciudad de Jamundí. Es condición indispensable un control adecuado de los procesos de urbanización e industrialización, con miras a conservar el equilibrio ecológico y el bienestar de la comunidad.

**ARTÍCULO 16: Fortalecimiento y desarrollo de la infraestructura vial y de transporte.** Se espera mejorar la infraestructura vial vehicular y peatonal existente, como también contar con una óptima regulación y control del servicio de transporte, conforme al crecimiento urbano.

Las mesas de trabajo consideran que se deben implementar acciones para el cumplimiento de los siguientes proyectos estratégicos, cuya realización modifica gradualmente el accionar de las comunidades no solamente de los que habitan la zona urbana si no también los que habitan la zona rural.

### **Estrategias a corto plazo**

- Organización del tránsito vehicular: organizar adecuadamente la prestación del servicio de transporte intermunicipal e interveredal. Definición de rutas.
- Adecuación y mantenimiento de vías urbanas y Rurales
- Modernización de la secretaría de tránsito y transporte.

### **Estrategias a mediano plazo**

- Aplicación del estatuto de uso de suelo
- Construcción de puentes de una luz sobre caños que atraviesan la ciudad, con el propósito de optimizar el transporte hacia los barrios.

### **Estrategias a largo plazo**

- Rehabilitación de la red férrea CALI – Jamundí.
- Optimización de la carretera Cali – Jamundí, Jamundí sur del país.
- Construcción del terminal de transporte, como parte de la solución para la organización del tráfico vehicular al interior de la cabecera municipal.
- Interconexión de carreteras veredales para mejorar el servicio de transporte rural.
- Los corregimientos sugieren para beneficio común las siguientes vías:
- Conexión carretera el Placer con la vereda el Alba  
Conexión carretera Pitalito con la vereda el Cabuyo  
Conexión carretera Timba con la vereda el Llanito.  
Conexión de la carretera Bella Vista – Las Pilas  
Conexión de la carretera Peñas Negras – Alto Velez San Miguel.  
Conexión de la carretera Paso de la Bolsa-Ventura.

**ARTÍCULO 17: Dotación de servicios públicos.** Pretende aumentar la cobertura y la calidad de los servicios de alcantarillado, energía, acueducto, teléfono, gas domiciliario, recolección, tratamiento y reciclaje de basuras al ritmo de desarrollo de la ciudad, como componente fundamental del bienestar de la comunidad.

### **Estrategias a corto plazo**

- Gestión para la expansión de la infraestructura de acueducto, gas natural, alcantarillado, energía y teléfono para zonas no servidas.
- Ampliación de la planta de tratamiento del acueducto municipal y acueductos rurales.

### **Estrategias a mediano plazo**

- Planta de tratamiento de aguas residuales
- Proyecto del relleno sanitario

### **Estrategias a largo plazo**

- Empresa integral de reciclaje
- Plan maestro de alcantarillado
- Reposición redes de alcantarillados y acueducto.

**ARTÍCULO 18: Recuperación del espacio público.** Para generar una mayor armonía en la interrelación de los ciudadanos que ocupan el entorno físico urbano, es necesario regular el uso del espacio público.

### **Estrategias a corto plazo**

- Control de ventas ambulantes

#### **Estrategias a mediano plazo**

- Reordenamiento físico y administrativo de las plazas de mercado.

#### **Estrategias a mediano plazo**

- Reordenamiento físico de la ciudad.
- Regulación del uso del espacio publico

**ARTÍCULO 19: Infraestructura de vivienda.** Se trata de dar solución a la demanda efectiva de vivienda de interés social, y promover una gestión institucional en armonía con elementos como uso del suelo, tierra disponible, recursos financieros, dotación de servicios públicos, costo de materiales, subsidios del estado, políticas, normas de diseño y construcción, etc.

#### **Estrategias a corto plazo**

- Reubicación de asentamientos humanos

#### **Estrategias a mediano plazo**

- Programas de mejoramiento integral en los asentamientos y barrios

#### **Estrategias a largo plazo**

- Renovación Urbana – redensificación.
- Programas de vivienda nueva

### **SUBCAPÍTULO 3**

#### **GESTIÓN COLECTIVA PARA LA COMPETITIVIDAD DE LA CIUDAD.**

**ARTÍCULO 20:** La gestión colectiva conlleva un estilo de hacer las cosas: busca integrar los esfuerzos, aumenta la capacidad gerencial de la ciudad aprovechando las potencialidades para convertirla en un escenario desarrollado del suroccidente del país con plena identidad.

Una vez instituida la identidad, para sostenerla hay necesidad de exigir a la administración transparencia en su accionar soportada en la eficacia, la eficiencia, la ética, las buenas costumbres y los valores morales. Esto permitirá la planeación integral de la ciudad, una mayor cobertura de la atención social, así como de las condiciones para la inversión pública y privada.

Los tres capítulos enunciados proponen una acción concertada de permanente y conjunta evaluación, con el único objetivo de conseguir un mejoramiento continuo para cada persona “JAMUNDEÑA: por nacimiento o por adopción” en beneficio de toda la comunidad.

#### **ARTÍCULO 21: Fortalecimiento de la base económica y desarrollo científico.**

Para consolidar a Jamundí, como gran centro de servicios, manufacturero y de comercio, es indispensable impulsar decididamente el fortalecimiento y la ampliación de la base económica.

**ARTÍCULO 22: Fortalecimiento empresarial.** Se trata de crear condiciones de inversión, gestión colectiva y aprovechamiento de los servicios institucionales, favorables al desarrollo empresarial de la región, propiciando el acondicionamiento y la diversificación industrial.

**ARTÍCULO 23: Fortalecimiento y desarrollo técnico –científico.** Es fundamental el fortalecimiento de la infraestructura básica para el desarrollo y la adaptación de la ciencia y la tecnología, con miras a una producción de bienes y servicios más eficiente y que aumente la competitividad de la ciudad en el mercado regional y local.

#### **Estrategias a largo plazo**

- Ciudadela industrial y tecnológica
- Incubadora de empresas

**ARTÍCULO 24: Eficiencia en la administración municipal, participación ciudadana y modernización política.** Se pretende modernizar el RR HH del municipio para el alcance pleno de los objetivos de desarrollo, en la búsqueda de mayores niveles de bienestar de los ciudadanos.

Es prioridad que los partidos y grupos políticos logren establecer lineamientos programáticos y una adecuada capacitación de sus miembros, con el fin de que el ejercicio de la administración pública corresponda a los indicadores reales de la comunidad y no a relaciones clientelistas.

**ARTÍCULO 25: Fortalecimiento financiero municipal.** Se tiene como objetivo que el municipio cuente operativamente con los recursos financieros necesarios para darle cumplimiento a los programas trazados en el PBOT, dando prioridad especial a los relacionados con la inversión social.

#### **Estrategias a corto plazo**

- Reestructuración de la administración municipal frente a un nuevo enfoque de planeación y gestión.
- Unidad de apoyo al Concejo Municipal ad honorem
- Programas de reestructuración financiera
- Programas de reactivación de ingresos
- Plan de desempeño

#### **Estrategias a mediano plazo**

- Programas de desarrollo institucional

**ARTÍCULO 26: Participación ciudadana para el desarrollo.** Se considera fundamental el estímulo por parte del estado a la participación permanente de la comunidad y del sector privado para la toma de decisiones que afecten el destino colectivo, utilizando las diversas modalidades que permiten la constitución y las leyes.

#### **Estrategias a corto plazo**

- Fortalecimiento de las JAC, comités intersectoriales y comités gremiales
- Unidad de consulta de la operación pública para la veeduría y seguimiento al desarrollo.



#### **Estrategias a mediano plazo**

- Planes de desarrollo local (corregimientos y veredas)
- Comités asesores ad honorem

**ARTÍCULO 27: Desarrollo físico-urbano.** Se trata de aprovechar racionalmente la configuración del espacio urbano de Jamundí para satisfacer la necesidad de un hábitat cualificado para sus ciudadanos y los futuros habitantes, de manera que se convierta en atractivo para la inversión de capitales externos.

#### **Estrategias a largo plazo**

- Reorganización del esquema de funcionamiento de la ciudad, pasando de tener un centro a un esquema policéntrico.

**ARTÍCULO 28: Control de contaminación ambiental.** Busca atenuar el impacto que ocasiona la comunidad sobre los recursos naturales renovables y no renovables, para recuperar el equilibrio ecológico y generar una ciudad saludable.

#### **Estrategias a largo plazo**

- Programas de concertación entre el sector público y privado para el manejo conservación del medio ambiente, especialmente contra ruido en el casco urbano y tala de bosques y contaminación en la zona de corregimientos.

## **SUBTÍTULO 2**

### **JAMUNDÍ Y SU SISTEMA DE CIUDADES**

**ARTÍCULO 29:** Jamundí hace parte de un sistema de ciudades, que alberga características de metropolitanidad, con una alta incidencia de relaciones de movimientos por trabajo-residencia entre los diferentes municipios.

**ARTÍCULO 30:** El sistema de ciudades se encuentra conformado por una primera corona de municipios que pivotan alrededor de Cali, como Jamundí, Yumbo, Palmira (más por la inmediatez de su relación que por su distancia), Candelaria y Puerto Tejada; y una segunda corona compuesta por Pradera, Florida, Miranda, Corinto, Caloto, Villarrica, Santander de Quilichao y Buenos Aires.

Jamundí, junto a los demás municipios integrados al sistema, se encuentran integrados al resto del país a través, principalmente, de la malla vial del Valle, mediante la cual se establece conexión con el resto del área metropolitana, con el interior del país, con la zona portuaria de Buenaventura, y con la salida a los países del sur y a la costa Atlántica.

La ubicación de la subregión junto al río Cauca le otorga unas importantes ventajas, teniendo en cuenta el papel protagónico que tiende este elemento a tomar en el desarrollo del país como eje estructurante de las nuevas conexiones con el interior del país y con la costa Atlántica.

### **SUBTÍTULO 3**

## **COMPONENTES DEL MODELO TERRITORIAL**

#### **ARTÍCULO 31: Sistema ambiental de soporte**

Se encuentra conformado principalmente por:

- El río Cauca,
- La cuenca de los ríos Jamundí, Claro, Guachinte y Timba y los corredores biológicos que conforman con sus afluentes.
- El Parques Nacional Natural de Los Farallones.
- Los bosques y los humedales.

#### **ARTÍCULO 32: Sistema de asentamientos**

Constituido por:

- En el ámbito subregional por Jamundí y el sistema de municipios circundantes más próximos: Cali, Puerto Tejada, Villarrica, Santander de Quilichao; complementado por una segunda corona de relación compuesta por los municipios de Caloto, Corinto, Florida, Miranda, Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo.
- En el ámbito municipal por la cabecera municipal y el sistema de asentamientos rurales.

#### **ARTÍCULO 33: Red vial y de equipamientos.**

Caracterizado como el conjunto de elementos que integran los diferentes asentamientos.

### **SUBTÍTULO 4**

## **CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Se establecen, de acuerdo con lo perceptuado en la Ley 388 de 1997, las categorías de suelo urbano, de expansión urbana, suburbano, rural y de protección.

**ARTÍCULO 34: Suelo Urbano.** Caracterizado en el art. 31 de la Ley 388 de 1997, es constituido por las áreas correspondientes a las cabeceras municipal y de los diferentes corregimientos del municipio de Jamundi, destinadas a usos urbanos, dotadas de infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Mediante el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial el Perímetro Urbano de la cabecera municipal pasa a coincidir con la delimitación del perímetro de servicios públicos

domiciliarios; por lo tanto se consideran suelo urbano, además del casco central, las parcelaciones de Las Mercedes, Ribera de Las Mercedes, Rincón de Las Mercedes, La Morada, Privilegio y el caserío El Gaitán y el predio La Argelia en el extremo sur, en ramal que se desprende desde la vía Panamericana, sobre la cual se ubica el área industrial.

**Ver plano U-26 Perímetro Urbano Actual vs. Perímetro Urbano Propuesto.**

Se considera también como suelo urbano las superficies ocupadas por las cabeceras de los corregimientos de Ampudia, Bocas Del Palo, Chagres, Guachinte, La Liberia, La Ventura, Paso de la Bolsa, Potrerito, Puente Vélez, Quinamayó, Robles, San Antonio, San Isidro, San Vicente, Timba, Villacolombia, Villa Paz y La Meseta.

**Ver planos R23B a R41B, referidos a Casco Urbano y Áreas de Expansión por cada uno de los corregimientos.**

**ARTÍCULO 35: Suelo de Expansión Urbana.** Consiste en las áreas aledañas al Suelo Urbano, que cuentan con la posibilidad de cobertura de servicios públicos. Se deben desarrollar mediante la ejecución de Planes Parciales. Con respecto a la cabecera municipal de Jamundí, se definen diferentes Áreas de Expansión a su alrededor, caracterizadas como sigue:

1. Polígono de vivienda de interés social de la zona sur.
2. Loma de Piedra
3. Sachamate
4. Alfaguara
5. Los Sardi
6. El Lago
7. Los Pinos
8. San Isidro
9. Solares

**Ver plano U-17, Áreas de Expansión de la cabecera municipal.**

El Suelo de Expansión Urbana será incorporado al Suelo Urbano en la cabecera municipal, una vez sea ejecutado el correspondiente Plan Parcial de Urbanización.

Teniendo en cuenta que las cabeceras de los corregimientos no cuentan con una consolidación notable, se establece para ellas un perímetro de consolidación urbana.

**Ver planos R23B a R41B, referidos a Casco Urbano y Perímetros de Consolidación Urbana por cada uno de los corregimientos.**

**ARTÍCULO 36: Suelo Rural.** Es constituido por los suelos no aptos para alojar urbanización y por aquellos suelos de vocación agrícola, pecuaria, forestal, de explotación de recursos naturales y otras actividades análogas. En el territorio municipal de Jamundí el suelo rural se encuentra dividido básicamente entre la zona plana, localizada entre el pie de monte este de la cordillera Occidental y el río Cauca y limitada al norte y sur por los ríos Jamundí y Timba, respectivamente, en ella se encuentran los corregimientos de: Bocas Del Palo, Chagres, La Ventura, Paso de la Bolsa, Potrerito, Quinamayó, Robles, San Isidro, Timba, Villa Paz y parte de Guachinte y Timba. La zona de ladera, por su parte, se ubica entre el mencionado piedemonte y la parte alta de la cordillera occidental, sobre la división de aguas con la costa pacífica, en territorio del parque Nacional Natural de Los Farallones; limita al sur con el río Timba y al norte con Cali. Aloja los corregimientos de Ampudia, Guachinte, La Liberia, Puente Vélez, San Antonio, San Vicente, Villacolombia y parte de Guachinte y Timba.

**ARTÍCULO 37: Suelo Suburbano.** De acuerdo con el art. 34 de la Ley 388 de 1997, el Suelo Suburbano es constituido por áreas emplazadas en suelo rural, en las que se combinan formas de vida y usos del suelo de la ciudad y del campo, como los corredores interregionales de la Vía Panamericana y la avenida Cañasgordas; así como las áreas con capacidad de alojar parcelaciones campestres en las inmediaciones de la cabecera del corregimiento de Potrerito.

**Ver plano U-12, Estructura General del Territorio Propuesto**

**ARTÍCULO 38: Suelo de Protección.** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. En esta categoría encontramos, entre otros, las áreas de fuertes pendientes, las áreas de especiales condiciones paisajísticas, como el parque Nacional Natural de Los Farallones, o de interés ambiental como las cuencas de los ríos Cauca, Jamundí, Claro Guachinte y Timba.

**Ver planos R23C a R41C, correspondientes a zonas de protección por cada uno de los corregimientos y U-12, Estructura General del Territorio Propuesto.**

## **SUBTÍTULO 5**

### **MODELO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO.**

**ARTÍCULO 39:** De acuerdo con el sentido trazado por la Ley 388 de 1997, se adopta para el Municipio de Jamundí un modelo de Planeamiento interescalar; constituido en primera instancia por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como instrumento que establece las directrices globales para el municipio y, en una escala subsiguiente, por planes-proyecto, en los cuales se define con mayor detalle las acciones a realizar sobre el territorio. Las escalas subsiguientes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial se constituyen por los siguientes tipos de planes:

**ARTÍCULO 40: En suelo urbano y de expansión urbana:**

Planes parciales locales

Planes parciales temáticos

Las unidades de actuación urbanística

**ARTÍCULO 41: En suelo rural:**

*Planes Especiales de Suelo Rural.* De acuerdo con su carácter, local o temático, se ajustan a la normatividad establecida en el Artículo 53 de este instrumento.

*Planes Especiales para desarrollo suburbano.* Tienen los mismos requerimientos de los Planes especiales de suelo rural, enunciados en el Art. 53.

## CAPÍTULO 1

### LOS PLANES PARCIALES LOCALES

**ARTÍCULO 42: Ámbitos objeto de Planes Parciales Locales:** El desarrollo de las áreas de expansión será adelantado mediante la redacción de los correspondientes Planes Parciales, así mismo, deberá redactarse Planes Parciales para la definición de áreas ubicadas en Suelo Urbano, de acuerdo con los siguientes lineamientos básicos:

Los Planes Parciales a desarrollar son los siguientes:

- **Plan Parcial Alfaguara**

Conservación de los cuerpos lagunares existentes, con sus respectivas áreas forestales protectoras, así como la continuidad del flujo normal de las corrientes de agua naturales existentes.

Continuidad de la Avenida Cañasgordas, de acuerdo con el perfil correspondiente.

Vocación principal: vivienda unifamiliar y multifamiliar, servicios complementarios.

Tratamiento Urbanístico: desarrollo

- **Plan Parcial Loma de Piedra**

Conservación de relictos boscosos existentes

Conservación del cuerpo lagunar existente y del zanjón de Rorario, con sus respectivas áreas forestales protectoras.

Cesión de áreas para las Avenidas El Cairo (V2) y Cacique Jamundí, parte de la Ronda Perimetral de la ciudad (V1) y Avenida Sachamate (V2)

Prolongación de la Carrera 11 como vía tipo V2

Sujeción al perfil determinado para el corredor de la vía férrea.

Vocación principal: vivienda unifamiliar y multifamiliar y servicios complementarios.

Tratamiento Urbanístico: desarrollo

- **Plan Parcial la Manuela**

Conservación de relictos boscosos existentes

Conservación de los cauces superficiales actuales y nacimientos con sus respectivas áreas forestales protectoras, así como la continuidad del flujo normal de las corrientes de agua naturales existentes.

Cesión de áreas para las Avenidas El Cairo (V2) y Cacique Jamundí, parte de la Reserva de área para Parque Recreacional del Sur.

Ronda Perimetral de la ciudad (V1).

Vocación principal: vivienda de interés social y servicios complementarios.

Tratamiento Urbanístico: desarrollo

- **Plan Parcial Avenida Sur**

Conservación de relictos boscosos existentes

Conservación del cuerpo lagunar existente y del zanjón del Rosario, con sus respectivas áreas forestales protectoras.

Sujeción al perfil determinado para el corredor de la vía férrea.

Prolongación de la Carrera 11 como vía tipo V2

Vocación principal: vivienda de interés social y servicios complementarios.

Tratamiento Urbanístico: desarrollo

- **Plan Parcial Los Portales**  
Conservación de relictos boscosos existentes  
Conservación del zanjón Barrancas, con sus respectivas áreas forestales protectoras.  
Reserva de área para el Parque Las Acacias.  
Sujeción al perfil determinado para el corredor de la vía férrea.  
Reserva de área para los futuros parques Cazadores y Las Acacias  
Vocación principal: vivienda de interés social y servicios complementarios.  
Tratamiento Urbanístico: consolidación
- **Plan Parcial Centro Histórico**  
Conservación del zanjón del Rosario, con sus respectivas áreas forestales protectoras.  
Conservación de la vegetación en los espacios internos de manzana  
Vocación principal: Terciario y vivienda.  
Tratamiento Urbanístico: Conservación, consolidación
- **Plan Parcial El Rosario**  
Conservación del zanjón del Rosario, con sus respectivas áreas forestales protectoras.  
Cesión de áreas para la Avenida Sachamate como vía tipo V2  
Vocación principal: Parque y Recreación  
Tratamiento Urbanístico: desarrollo
- **Plan Parcial Sachamate**  
Condicionado a la presentación de propuesta de mitigación ante fenómeno de inundabilidad en zonas bajas existentes en el área del Plan Parcial.  
Conservación del cuerpo lagunar existente, con sus respectivas áreas forestales protectoras.  
Conservación de los zanjones del Medio-Norte y del Rosario, con sus respectivas áreas forestales protectoras.  
Conservación de los nacimientos de agua existentes que hubiere, con sus respectivas áreas forestales protectoras  
Sujeción a perfil previsto para las Avenidas Cañasgordas como vía tipo V0 y del Río como tipo V1.  
Cesión de áreas para la Avenida Sachamate como vía tipo V2, así como para las demás vías del mismo tipo previstas  
Vocación principal: Vivienda en baja densidad, con excepción de las áreas correspondientes a los sectores El Lago y Los Pinos.  
Corredor Institucional sobre la Avenida Cañasgordas.  
Tratamiento Urbanístico: desarrollo
- **Plan Parcial San Isidro**  
Conservación de relictos boscosos existentes  
Conservación del zanjón del Medio Sur, con sus respectivas áreas forestales protectoras.  
Sujeción al perfil de la Vía Panamericana como tipo V0.  
Vocación principal: vivienda de interés social y servicios complementarios.  
Tratamiento Urbanístico: desarrollo
- **Plan Parcial Zona Industrial**  
Conservación de relictos boscosos existentes

Conservación de los zanjones del Medio Sur y Barrancas, con sus respectivas áreas forestales protectoras.

Sujeción al perfil de la Vía Panamericana como tipo V0.

Vocación principal: Industria y Terciario.

Tratamiento Urbanístico: consolidación

- ***Plan Parcial Zanjón del Medio***

Conservación de relictos boscosos existentes

Conservación del zanjón del Medio Sur, con sus respectivas áreas forestales protectoras.

Cesión de áreas para la Avenida El Cairo (V2), así como las demás vías tipo V2 previstas

Vocación principal: vivienda de interés social y servicios complementarios.

Tratamiento Urbanístico: desarrollo

- ***Plan Parcial Los Sardi***

Conservación del río Jamundí, así como del zanjón del Rosario con sus respectivas áreas forestales protectoras.

Vocación principal: vivienda unifamiliar y multifamiliar y servicios complementarios.

Tratamiento Urbanístico: desarrollo

- ***Plan Parcial Parque y Recreación***

Conservación de relictos boscosos existentes

Conservación del zanjón del Medio Sur y los posibles nacimientos de agua, con sus respectivas áreas forestales protectoras.

Conservación del cuerpo lagunar existente, con sus respectivas áreas forestales protectoras.

Tratamiento Urbanístico: desarrollo

- ***Plan Parcial Solares***

Conservación de relictos boscosos existentes

Cesión de vías tipo V2 que enlacen con el resto de la ciudad.

Vocación principal: Vivienda en baja densidad

Tratamiento Urbanístico: desarrollo

***Ver Plano No U25 Planes Parciales***

**ARTÍCULO 43: Contenido de los Planes Parciales**

1. Subdivisión en áreas de ejecución, es decir, la delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.
3. Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.

4. Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, el espacio público efectivo destinado a plazas, parques, plazuelas y zonas verdes, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.
5. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
6. Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.
7. Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados
8. El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras.
9. Simulación urbanística-financiera. La simulación urbanística-financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.
10. El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere del caso.
11. En los casos de renovación y desarrollo el Plan Parcial deberá incluir las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para satisfacer las necesidades de la población, de acuerdo con las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

#### **ARTÍCULO 44: Procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales**

Los Planes Parciales deberán, para su aprobación, sujetarse al siguiente procedimiento:



1. Elaboración de proyecto de Plan Parcial por parte de Planeación Municipal, las comunidades, o los particulares interesados, de acuerdo con las directrices trazadas por el Plan de Ordenamiento territorial.
2. Establecida la viabilidad del proyecto por parte de Planeación Municipal, éste deberá ser presentado a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. para su aprobación, en caso de ser necesaria de acuerdo con la normatividad competente, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. El proyecto, una vez revisado por la CVC, pasará a una comisión que nombre el Alcalde o en su defecto al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual deberá emitir un concepto y realizar las recomendaciones correspondientes en un plazo de treinta (30) días hábiles.
4. Durante el período de revisión del proyecto se abrirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, de los cuales se recibirá recomendaciones y observaciones.
5. Tras la aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el Alcalde adoptará el Plan Parcial por decreto.
6. Una vez adoptado el Plan Parcial, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal procederá a incorporarlo al Plan de Ordenamiento Territorial, como actualización de éste.

## **CAPÍTULO 2**

### **LOS PLANES PARCIALES TEMÁTICOS.**

**ARTÍCULO 45:** Entiéndese por planes parciales temáticos, aquellos que se dedican a establecer las disposiciones correspondientes a uno de los sistemas que conforman el conjunto de infraestructuras contenidas en la ciudad como conglomerado, por lo tanto difieren de los planes parciales locales en su cobertura. Mientras los planes parciales locales competen a un sector determinado y abarcan temas diversos, los planes temáticos se centran en un tema específico y abarcan la totalidad del suelo urbano o de los suelos urbano y de expansión urbana.

**Parágrafo 1:** Son planes parciales temáticos: el plan maestro de acueducto y alcantarillado, el plan vial, el plan de espacios públicos, el plan de equipamientos comunitarios, así como otros dedicados a aspectos que comporten las mismas características como la telefonía, electricidad, entre otros.

**Parágrafo 2:** Los planes parciales temáticos serán elaborados por las dependencias de la Administración Municipal, por organismos gubernamentales competentes para cada caso, o bien por empresas consultoras.

**ARTÍCULO 46: Contenido de los Planes Parciales Temáticos.** Cada plan temático incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del plan de ordenamiento territorial:

1. La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.
2. Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.
3. El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras.
4. Simulación urbanística-financiera. Constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.
5. Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

### **CAPÍTULO 3**

#### **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

**ARTÍCULO 47: Definición.** Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o por alguno de los Planes Parciales que lo desarrollan, que debe ser urbanizada o construida 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 y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**Parágrafo 1:** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre los componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**Parágrafo 2:** Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de

valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de las actuaciones.

**ARTÍCULO 48: Identificación de las Unidades de Actuación Urbanística.**

1. Centro Institucional y Financiero
2. Area educacional Colegio Central
3. Sector Hospital - Circunvalar
4. Parque Recreacional del Sur
5. Area de Galería Central
6. Parque Urbano – Intercambiador Modal de Transporte
7. Parque Covicedros
8. Villa Olímpica
9. Villa Deportiva
10. Parque El Rosario
11. Parque Cazadores
12. Parque Las Acacias
13. Parque Del Ferrocarril
14. Parque de los Giraldo

***Ver Plano Unidades de Actuación Urbanística***

**ARTÍCULO 49: Procedimiento.** Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitarán de manera que sea posible el cumplimiento conjunto de cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante la distribución equitativa entre sus propietarios.

Las Unidades de Actuación podrán ser delimitadas en los Planes Parciales, o bien, después de su aprobación, por Planeación Municipal o por los particulares interesados.

**ARTÍCULO 50: Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística** (aplicación del art. 42 de la Ley 388 de 1997). Una vez aprobado el Plan Parcial por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la Unidad de Actuación propuesta y sus vecinos, quienes serán convocados mediante correo certificado o por edicto emplazatorio convocatoria que se hará pública en cartelera de Planeación Municipal. Los interesados contarán con un plazo de treinta (30) días para presentar observaciones u objeciones.

Habiendo dado trámite a las objeciones y realizado las modificaciones pertinentes, el proyecto de delimitación pasará a ser puesto en consideración del Alcalde Municipal para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las Unidades de Actuación será de tres (3) meses a partir de su correcta presentación. Cuando se trate de

iniciativa de los interesados, si cumplido este plazo no hubiese notificación de la correspondiente decisión, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya cumplido el trámite de citación y la propuesta de delimitación se acoja a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo:** La delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios incluidos en la operación, dentro del registro de instrumentos públicos. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**ARTÍCULO 51: Reglamentación específica.** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá, a solicitud de la representación de la comunidad, en sectores de uso exclusivamente residencial, establecer una reglamentación urbanística especial que considere entre otros aspectos:

- Condiciones al tránsito vehicular
- Organización de la seguridad del sector
- Normas de paisajismo
- Condicionamientos a los constructores

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios afectados.

**ARTÍCULO 52: Ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.** (Aplicación del art. 44 Ley 388 de 1997).

El desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que la conforman, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo determine el Plan Parcial correspondiente.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez definidas las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997 por parte de la Administración Municipal, la cual entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que pueda transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el apartado anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán venir de ésta.

## **CAPÍTULO 4**

### **PLANES ESPECIALES DE SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 53:** Los Planes Especiales de Suelo Rural son instrumentos a través de los cuales se llega a determinaciones más específicas, relacionadas ya con la ejecución directa de proyectos que se acogen a las directrices del PBOT. Como mínimo, deben contener los siguientes aspectos:

1. La definición precisa de los objetivos y directrices específicas que orientan el correspondiente proyecto rural, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan con relación al municipio y en algunos casos a la región.
2. La relación de las intervenciones a realizar con las áreas de protección y con la clasificación del suelo establecida por el PBOT.
3. Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de infraestructura y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.
4. El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras.
5. Simulación territorial-financiera. Constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del Plan Especial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista de la utilización del suelo por un lado, y los costos y rentabilidad social y económica de la intervención por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.
6. Los programas y proyectos específicos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

## **CAPÍTULO 5**

### **PLANES ESPECIALES PARA DESARROLLO SUBURBANO**

**ARTÍCULO 54:** Los Planes Especiales para Desarrollo Suburbano deben ajustarse a las condiciones establecidas para la elaboración de los Planes Especiales de Suelo Rural. De la misma manera, en caso de tratarse del desarrollo de parcelaciones, habrán de cumplir con las determinaciones señaladas para tal efecto en el Título IV del presente documento.

**Ver plano de áreas de Actividad**

## **SUBTÍTULO 6**

### **PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN ADOPTADOS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

#### **CAPÍTULO 1**

#### **INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD.**

##### **SUBCAPÍTULO 1**

##### **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

**ARTÍCULO 55:** La Administración Municipal podrá iniciar proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre terrenos declarados de desarrollo o construcción prioritaria en los siguientes casos:

1. Terrenos localizados en suelo de expansión urbana, de propiedad pública o privada que no se urbanicen dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes a su declaratoria.
2. En terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada que no se urbanicen dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a su declaratoria.
3. En terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada que no se construyan dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a su declaratoria.
4. Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 56: Desarrollo y construcción prioritarios en Unidades de Actuación Urbanística.** La Administración Municipal podrá declarar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen Unidades de Actuación Urbanística, mediante Resolución con las firmas del Director de Planeación y del Alcalde Municipal.

Cuando la declaratoria de desarrollo prioritario se realice sobre terrenos ubicados en Unidades de Actuación Urbanística, los plazos de que trata el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%).

**ARTÍCULO 57: Prórrogas.** La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores podrán prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción, la prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercadeo, determinados por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 33 del presente instrumento. En ningún caso las prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

## **SUBCAPÍTULO 2**

### **ENAJENACIÓN VOLUNTARIA**

**ARTÍCULO 58:** El proceso de enajenación voluntaria se aplica de acuerdo con lo perceptuado en el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, artículos 58, 59, 60 y 61.

## **SUBCAPÍTULO 3**

### **EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA**

**ARTÍCULO 59:** Este procedimiento es aplicable de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, artículos 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 y 72.

## **SUBCAPÍTULO 4**

### **ENAJENACIÓN FORZOSA**

**ARTÍCULO 60:** La enajenación forzosa como mecanismo será aplicado de acuerdo con lo previsto en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley 388 de 1997.

## **SUBCAPÍTULO 4**

### **EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL**

**ARTÍCULO 61:** La expropiación por vía judicial es aplicable al tenor de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 388 de 1997, el cual modifica lo previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil.

## **CAPÍTULO 2**

### **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

## **SUBCAPÍTULO 1**

### **PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 62: Definición.** Al tenor de lo expuesto en artículo 73 de la Ley 388 de 1997 y de conformidad con el art.82 de la Constitución Política de Colombia, las entidades

públicas, en este caso el Municipio de Jamundí, tiene derecho a la participación en la plusvalía que se genere a partir de la acción urbanística. El producto de la participación del municipio será destinado al mejoramiento de la calidad urbanística de la ciudad de acuerdo con las prioridades establecidas en el apartado de prioridades, art. 41 del presente documento.

### **ARTÍCULO 63: Hechos Generadores de Plusvalía.**

Son hechos generadores de plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, o la clasificación de parte del suelo rural como suelo suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento en el uso del suelo en edificación, mediante el incremento del índice de edificación, del índice de construcción, o bien de ambos.

**ARTÍCULO 64: Monto de la plusvalía.** En las áreas generadoras de plusvalía, los propietarios de los terrenos deberán pagar a la Administración Municipal entre un 30% y un 40% de la diferencia de valor generada por la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Las imputaciones se variarán de acuerdo con la forma de pago acordada entre el propietario del terreno y la Administración Municipal de la siguiente manera:

1. Para pago en terreno: 40% de la plusvalía o incremento de valor.
2. Para pago en obras determinadas por la Administración Municipal: 35% de la plusvalía.
3. Para pago en dinero a plazo máximo de un año: 30% de la plusvalía.

**Parágrafo 1:** Los propietarios de terrenos ubicados en áreas generadoras de plusvalía podrán efectuar la contribución al municipio al momento de adelantar desarrollos de urbanización, construcción o parcelación en dichas áreas.

**Parágrafo 2:** La plusvalía se podrá calcular total o parcialmente, de acuerdo con la superficie que pretenda desarrollarse.

**ARTÍCULO 65:** El cálculo del efecto plusvalía se realizará de acuerdo con el procedimiento estipulado en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 (Procedimiento del cálculo del efecto plusvalía). De la misma manera, la liquidación del efecto de plusvalía se determinará de acuerdo con el art. 81 de la Ley 388 de 1997, el cobro, el pago y los demás aspectos relacionados con la participación en plusvalía se regirán por los artículos 82, 83 84, 85,86, 87, 88, 89 y 90 de la misma Ley.

**ARTÍCULO 66: Prioridades.** La destinación de los recursos de la participación en plusvalía se establecerá de acuerdo con el art. 85 de la Ley 388 de 1997. Las prioridades de inversión con dichos recursos se definen de la siguiente manera:

- Infraestructura de servicios públicos



- Vivienda de interés social
- Infraestructura vial
- Espacio público
- Equipamientos públicos
- Proyectos de inversión inmobiliaria.

**ARTÍCULO 67: Adquisición de terrenos a cuenta de la participación en plusvalía:**

Teniendo en cuenta que la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial genera incrementos de valor en determinados terrenos, en los cuales podrá incrementarse la densidad de ocupación; la Administración Municipal podrá, a cuenta de la participación en plusvalía que autoriza el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, recibir terrenos en áreas destinadas a la construcción de vivienda de interés social.

El Municipio de Jamundí podrá liquidar el monto de la participación en plusvalía y convenir su pago en terreno, el cual, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo que adopta el PBOT, corresponde al 40% de la plusvalía generada y consecuentemente, determinar el área que le debe ser entregada para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.

La Administración Municipal, previa autorización del Concejo Municipal podrá también emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a la participación en plusvalía, de acuerdo con lo establecido por el artículo 88 de la Ley 388 de 1997. De esta manera, podrá igualmente adquirirse terrenos en otros sectores de la ciudad, de acuerdo con las necesidades específicas del caso.

**Parágrafo:** Como base para establecer el cambio de valor en los terrenos en los cuales se genera plusvalía, se asume como reglamentación anterior la establecida en el Acuerdo 024 de 1995, Estatuto de Usos del Suelo de Jamundí.

## **SUBCAPÍTULO 2**

### **SANCIONES URBANÍSTICAS.**

**ARTÍCULO 68:** Las sanciones por el ejercicio ilegal de la actividad urbanizadora se rigen de acuerdo con el art. 104 de la Ley 388 de 1997, el cual modifica el art. 66 de la Ley 9 de 1989.

**ARTÍCULO 69:** Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dependencia que las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentan:

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

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

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

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

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

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo perceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

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

4. Multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la Administración Municipal, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o la zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que se señala posteriormente.

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

**Parágrafo 1:** Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte de Planeación Municipal a la

imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 2:** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere en tal momento.

**ARTÍCULO 70: Adecuación a las normas.** En los casos previstos en el numeral 2º del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas aplicándose en lo pertinente a lo previsto en el parágrafo 1º del capítulo anterior.

**ARTÍCULO 71:** En los casos previstos en el numeral 3º del artículo 46, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del Artículo 44 (DOS ATRÁS) del presente documento.

### **CAPÍTULO 3**

#### **INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL ORDENAMIENTO URBANO**

Además de las Unidades de Actuación Urbanística, se establecen, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997, los siguientes mecanismos:

**ARTÍCULO 72: Compensaciones por conservación:** Según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento urbanístico mediante una o varias de las siguientes figuras:

Compensación económica

Compensación en terrenos del Fondo de Compensación

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo

Deducciones de pago en el impuesto predial y complementarios

Deducciones de pago en impuestos de industria y comercio

**ARTÍCULO 73:** Para acceder a recibir compensaciones por parte de la Administración Municipal, el propietario, usuario o poseedor del inmueble deberá demostrar que éste se encuentra en buenas condiciones de seguridad, funcionalidad, salubridad y ornato, ante las autoridades del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Cada período de dos años podrá ser renovado el derecho a la compensación del caso. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitirá el concepto pertinente al Alcalde, quien ordenará o delegará en alguna dependencia la tasación, el sistema a utilizar y la forma de pago de la compensación correspondiente por cada período señalado.

**ARTÍCULO 74: Compensaciones por obras públicas:**

De acuerdo con el art. 128 de la Ley 388 de 1997, cuando la ejecución de una obra pública produzca lesión al patrimonio de un particular vecino de la obra, se dará lugar a compensaciones, condicionadas a que éste haya solicitado al municipio su compensación y demostrado que la obra produce una lesión permanente sobre el patrimonio, en los términos de la misma Ley. Los mecanismos y procedimientos para el pago de compensaciones por obras públicas se registrarán de acuerdo con lo dispuesto por el art.128 de la Ley 388 de 1997.

## **CAPÍTULO 4**

### **INSTRUMENTOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO**

**ARTÍCULO 75: Los Inmuebles Objeto del Tratamiento de Conservación.** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal incorporará al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en el plazo de un año contado a partir de la fecha de aprobación del presente instrumento, el inventario de inmuebles objeto de conservación que actualmente se encuentra realizando, una vez haya sido concluido dicho trabajo. En él, además podrá especificarse los tipos de intervención permitidos a diferentes inmuebles y/o ámbitos, de acuerdo con cada caso específico, así como las compensaciones a que haya lugar. La Administración Municipal queda facultada para efectuar la incorporación del inventario al Plan, por lo tanto no se requerirá proceso de aprobación para tal efecto.

**ARTÍCULO 76: Obligación de Reconstrucción de Inmuebles de Conservación.**

Sin perjuicio de las demás sanciones civiles y penales establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistente en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

**Parágrafo 1:** Si transcurrido el término otorgado por la Administración Municipal para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del propietario del inmueble. De acuerdo con el art. 69 de la Ley 9ª de 1989, la Administración cobrará los costes de la obra, más un 10%

adicional por concepto de administración, incluyéndolo en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es el caso.

**Parágrafo 2:** Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

**Parágrafo 3:** En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a la reconstrucción del inmueble.

#### **ARTÍCULO 77: Restitución de elementos de Espacio Público.**

Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

**Parágrafo:** El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales y a la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

#### **ARTÍCULO 78: Procedimiento para la imposición de sanciones.**

Las sanciones a que haya lugar serán impuestas de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo:** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan los artículos precedentes y cese la conducta infractora.

### **CAPÍTULO 5**

#### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL EN EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTÍCULO 79: Reajuste de tierras.** Cuando el desarrollo de una unidad de actuación requiera una nueva conformación predial para obtener una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar un reparto equitativo de cargas y beneficios, la ejecución de la unidad de actuación se acogerá al mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión urbana, o bien renovación o redesarrollo en suelo urbano, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo anterior, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica; o bien la correspondiente transferencia de aprovechamiento a unidades que produzcan excedentes de aprovechamiento.

**Parágrafo:** La distribución resultante de la operación deberá realizarse de manera que los nuevos predios queden sobre las anteriores parcelas de los mismos propietarios. Cuando ello no fuese posible, debe buscarse la mayor proximidad que sea posible con la ubicación anterior del propietario, salvo el caso de propietarios incluidos en la unidad de actuación, cuyo predio desaparezca completamente en la nueva configuración, por pasar a formar parte de sistemas generales, o de áreas correspondientes a usos comunitarios o públicos de la misma unidad o del sector en el cual se halla incluida; situación en la cual el propietario recibirá el porcentaje de área útil que le corresponde según su aporte en otro sitio de la unidad.

**ARTÍCULO 80: Trámite del reajuste o la integración.** Una vez aprobado el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se levantará la escritura pública correspondiente, en la cual se indicará cada uno de los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalará las cesiones urbanísticas gratuitas y el loteo resultante del proyecto de urbanización, y finalmente se describirá las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y su correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

**ARTÍCULO 81: Cooperación entre partícipes.** Cuando no se requiera una nueva configuración predial para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística, y las cargas y beneficios puedan ser distribuidos equitativamente entre los propietarios participantes, la ejecución podrá adelantarse mediante sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan

Parcial, todo lo cual requerirá la previa autorización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La equidistribución de cargas y beneficios podrá realizarse a través de compensaciones económicas intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Deberá constituirse una entidad gestora entre los propietarios de predios integrantes de la unidad de actuación, de manera que se garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios integrantes de la unidad serán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 82: Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.** Cuando las cargas urbanísticas de una unidad de actuación puedan establecerse por debajo del cincuenta por ciento (50%) del área total, se tratará de una Unidad de Actuación excedentaria, caso en el cual podrá transferir aprovechamiento a unidades con carácter deficitario.

Cuando las cargas urbanísticas de una unidad de actuación superen el cincuenta por ciento (50%) del área total, se entenderá que se trata de una Unidad de Actuación Deficitaria, caso en el cual se podrá compensar a uno o varios propietarios con aprovechamiento en otras unidades de actuación que tengan carácter excedentario.

## **SUBTÍTULO 7 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE AMENAZA.**

**ARTÍCULO 83:** La Administración Municipal deberá en un término de un año, contado a partir de la aprobación del PBOT, contar con un Plan de Mitigación de riesgo por avenida torrencial en el casco urbano, en el cual se debe tener en cuenta aspectos como la restitución de áreas ocupadas en las riberas urbanas de los zanjones; así como el mantenimiento y limpieza de estos elementos dentro y fuera del casco urbano.

**Ver planos R23A a R41A, correspondientes a amenazas naturales en cada uno de los corregimientos.**

**ARTÍCULO 84:** De acuerdo con el artículo 139 de la Ley 142 de 1994, Ley 9 de 1989 y Resolución 108 del CREG de 1997, la dotación de servicios públicos se realizará a cualquier centro poblado o urbanización, siempre y cuando NO se encuentre en zonas de amenaza y/o riesgo NO mitigable indistintamente de la categoría.

**Parágrafo:** En sectores con amenaza o riesgo mitigable, indistintamente de la categoría, se deberán acometer con antelación las obras o tratamiento respectivos que el sector amerite.

**ARTÍCULO 85:** El municipio con el nivel de conocimiento de las amenazas y/o riesgos identificadas no deberá supeditar el proceso de reubicación a la obtención de estudios

más detallados. Es decir, aquellas zonas que el municipio ha identificado o que va a perfeccionar como zonas de amenaza sin posibilidad de mitigación, deberán obedecer a programas y procesos de reubicación.

**ARTÍCULO 86:** Con base en el conocimiento actual de las amenazas y/o riesgos naturales del municipio de Jamundí, los siguientes son los sitios o sectores NO mitigables y que requieren procesos de reubicación:

**1. Cabecera corregimiento de Timba.** Las zonas afectadas son el caserío de la Guaira, la invasión sur y la escuela José María Córdoba. Por lo tanto se deben realizar los estudios técnicos necesarios para determinar las medidas a tomar y reubicar 30 familias del sector invasión sur. **Ver Fig. No. 1 Amenazas Casco Urbano Timba, Documento soporte, Formulación, Pág.**

Fuente: Principio de precaución

**2. Cabecera corregimiento de La Meseta.** El caserío se encuentra ubicado en un deslizamiento antiguo, posiblemente generado por la falla de Jamundí que pasa al occidente. Este deslizamiento corresponde a depósitos de vertiente (coluvión) los cuales están constituidos por materiales altamente porosos y permeables que son alimentados por las aguas de escorrentía, fugas de los sistemas de acueducto y aguas residuales, los cuales han generado una serie de grietas en dicho coluvión, desestabilizando a numerosas viviendas.

**Ver Fig. No. 1 Fenómenos de remoción en masa Casco Urbano La Meseta Documento soporte, Formulación, Pág. 209.**

**Ver Plano R36- A**

Fuente: Principio de precaución

**3. Cabecera corregimiento de Puente Velez.** Se encuentran bajo amenaza por inundación 13 Familias cuyas viviendas se encuentran localizadas dentro de la llanura de inundación del río Jamundí, las cuales las hacen susceptibles tanto por avalanchas o posibles represamientos del río Jamundí como de la quebrada guerrero de acuerdo a los datos históricos que se tienen del lugar. Esta zona ha sido categorizada como de amenaza alta, por lo tanto, dichas familias deberán ser reubicadas en el corto plazo y la zona deberá ser declarada como área de protección. **(ver fig No. 1 Zonificación amenazas Naturales Casco Urbano Puente Velez) . Pág. 221 a 223.**

Fuente: Principio de precaución.

**ARTÍCULO 87:** El registro de áreas sometidas a amenaza y riesgo efectuado por el presente Plan podrá ser modificado en la medida que se avance en nuevos estudios o evidencias, (artículo 5 de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 57 de la ley 9ª de la Reforma Urbana de 1989).

**ARTÍCULO 88:** Toda área catalogada como zona de amenaza y/o riesgo NO mitigable o aquellas áreas una vez desalojas de viviendas por considerarse de amenaza y riesgo no mitigable, se consideran como Suelos de Protección. **Ver plano R-11 Suelo de Protección.**

**Parágrafo:** La calificación de Suelo de Protección será otorgada una vez haya sido realizado el proceso de reubicación.



## **CAPÍTULO 1**

### **AMENAZA POR AVENIDA TORRENCIAL**

**ARTÍCULO 89:** El Municipio de Jamundí, en un plazo de dos años, contado a partir de la entrada en vigencia del PBOT, contratará o realizará el estudio de zonificación de amenazas por inundación que se presenten en la zona plana, teniendo en cuenta su severidad y definiendo si son o no mitigables. Estos estudios deben contribuir a definir la potencialidad de urbanización o no y en qué condiciones.

**Parágrafo:** El PBOT adoptará dicho estudio una vez realizado y se deberá acondicionar a sus resultados.

**ARTÍCULO 90:** El municipio realizará una revisión del PBOT, conjuntamente con la CVC, en la medida en que se adelanten estudios de zonificación de amenaza y riesgo. Consecuentemente se procederá a hacer los ajustes correspondientes.

**ARTÍCULO 91:** El municipio revisará e implementará, en lo que sea pertinente, del plan de alcantarillado realizado por ACUAVALLE a través del consorcio Diconsultoría Hidrotec en 1997, el tema de los canales e interceptores de drenaje pluvial de Jamundí, para implementarlo como parte del manejo del problema de inundaciones de la cabecera municipal.

**ARTÍCULO 92: Reubicación en corregimientos.** Las viviendas localizadas en zonas de riesgo en la cabecera del corregimiento de Puente Vélez, señaladas en el **plano Nº. R38-A**, del presente documento correspondiente a amenazas naturales del casco urbano del corregimiento de Puente Vélez, deberán ser trasladadas a las zonas delimitadas en los mismos planos como áreas de potencial consolidación, una vez constatada en sitio la aptitud del suelo. La Administración llevará a efecto la reubicación en un plazo de dieciocho meses, contado a partir de la aprobación del PBOT. (ver documento de Formulación, numerales 3.16.2, correspondiente a Amenazas naturales del corregimiento de Puente Vélez y 3.10.2, **plano R 32 A**, Amenazas naturales Timba).

**ARTÍCULO 93: Reubicaciones en el casco urbano.** La Administración Municipal deberá en un plazo de seis meses, contado a partir de la fecha de aprobación del PBOT, iniciar los trámites necesarios para llevar a efecto el traslado de las viviendas ubicadas dentro de los diez metros a lado y lado de los zanjones Rosario 1, Rosario 2 y Barrancas, en su paso por el casco urbano. Este traslado deberá estar materializado en el corto plazo, es decir a tres años de aprobación del PBOT. No se deberá reubicar viviendas cuya construcción sea adecuada, pero si fuese necesario, se construirán obras de mitigación en donde técnicamente sea posible y que dichas construcciones no estén agravando la condición de amenaza y riesgo para sectores vecinos. **Ver plano No. U 8 Inundabilidad casco urbano.**

**Parágrafo 1:** En el mediano plazo, es decir, en seis años, deberá haberse materializado el traslado de las viviendas ubicadas en los diez (10) metros siguientes, hasta liberar una franja de veinte (20) metros.

**Parágrafo 2:** En el largo plazo, es decir, en los nueve años siguientes a la puesta en vigencia del PBOT, deberá haberse realizado el traslado de las viviendas localizadas en los siguientes diez (10) metros, hasta liberar el área de protección de treinta (30) metros.

**Parágrafo 3:** Igualmente se harán las rectificaciones, restituciones o modificación de todo cruce con los drenajes que estén obstruyendo el normal flujo de las aguas y que generen o agraven las condiciones de inundabilidad, incluidos puentes peatonales o vehiculares.

**ARTÍCULO 94:** Para todos los casos de reubicación, una vez iniciada la acción se procederá, en el área liberada, a llevar a cabo la reforestación con especies nativas. Estas áreas se integrarán a la categoría de Suelos de Protección.

**Parágrafo 1:** La Administración Municipal complementará, de acuerdo con la constatación que se realice en los sitios, el censo de las viviendas a reubicar en un plazo de tres meses, contados a partir de la aprobación del PBOT por el Concejo Municipal. A partir de la información aportada en el documento de Formulación (Numeral 3.16.2, Amenazas naturales Puente Vélez, Numeral 3.14.2, Amenazas naturales La Meseta y Numeral 2.1.9, página 36, plano U-8 Inundabilidad casco urbano).

**ARTÍCULO 95:** La Administración Municipal deberá en el corto plazo reubicar 30 familias del sector Invasión Sur (señaladas en la Figura No. 3 “**Amenazas Casco Urbano Timba**”) y en el plazo de un año, contado a partir de la aprobación del PBOT, deberá haber realizado los estudios técnicos de alternativas para la mitigación a la inundación en el resto del área afectada, la cual abarca el Caserío de La Guaira, la Invasión Sur y la escuela José María Córdoba ubicados en la cabecera del corregimiento de Timba. **Ver Fig No. 3 Amenazas Casco Urbano Timba** (Docsoporte, Formulación, Corregimientos)

**Parágrafo:** Se prohíbe la extracción de material de arrastre del río Timba por medios mecánicos, en un tramo que abarca su paso por el casco urbano y 500 metros de distancia a cada lado. La administración municipal deberá concertar en el largo plazo con los areneros las políticas y estrategias necesarias con el fin de sustituirla por otra fuente de empleo o, mediante estudios técnicos determinar otros posibles sitios de extracción de dicho material.

**ARTÍCULO 96:** La Administración Municipal deberá en el plazo de un año, contado a partir de la aprobación del PBOT, haber realizado los estudios Geotécnicos en el deslizamiento rotacional a 200 metros aguas arriba del puente sobre el río Guachinte, el cual tiende a desestabilizar el talud y en consecuencia a represar el río. **Ver figura No 1 y 2 Localización y bloque-diagrama deslizamiento la Granja.**

Dentro de las medidas preliminares de mitigación se deben adelantar en el corto plazo las siguientes obras: Ver figura No 2 Obras de mitigación deslizamiento La Granja.

- Construcción de un canal interceptor.
- Sellamiento de grietas con material impermeable ( arcilloso ).
- Construcción de espolones en la pata del talud.
- Restablecer el perfil natural del terreno.
- Siembra de especies nativas.

**Parágrafo:** Estas medidas de mitigación estarán sujetas a los resultados del estudio geotécnico detallado del sitio. Dicho estudio geotécnico contendrá los siguientes parámetros:

- Levantamiento topográfico
- Estudio geológico y geomorfológico detallado
- Estudio geofísico ( geoeléctrica para determinar la litología del terreno, sísmica para determinar la velocidad de onda de las capas, dureza y profundidad del plano de falla.
- Perforaciones a N metros de profundidad.
- Ensayos de suelo ( granulometría, límites de Atterberg, permeabilidad, precolación, humedad natural, corte directo).
- Análisis y correlación de la información.
- Conclusiones y recomendaciones.

**Ver Plano R25- A Amenazas Naturales Corregimiento de Guachinte**

**ARTÍCULO 97:** Para la mitigación de la erosión marginal, presentada en el sector de Playa Amarilla, del corregimiento de Quinamayó, producida por el río Cauca; se debe construir en el corto plazo, canales o zanjas colectoras para la escorrentía de aguas lluvias en todo el sector urbano y así mitigar el problemas que se presenta por la inundación de las calles .

**Ver plano No. R29-A amenazas naturales corregimiento de Quinamayó.**

**ARTÍCULO 98:** El Municipio proyectará, en el corto plazo (3 años), el perímetro de consolidación de los núcleos poblacionales rurales para las cabeceras de la totalidad de los corregimientos, a partir de las indicaciones aportadas por el PBOT y en concordancia con las acciones de reubicación de viviendas que deben ser desarrolladas.

**ARTÍCULO 99:** La administración municipal deberá en el mediano plazo, contado a partir de la aprobación del PBOT, adelantar los estudios pertinentes y la construcción de cunetas colectoras para mitigar la amenaza presente en el casco urbano del corregimiento de Robles, la cual se presenta por avenidas torrenciales en periodos de fuerte lluvias, generando inundaciones en las calles y en algunas viviendas. **Ver plano No. R30- A´ Amenazas naturales casco urbano Robles.**

**ARTÍCULO 100:** La Administración Municipal deberá en un plazo de seis meses, contabilizado a partir de la puesta en vigencia del PBOT, identificar y condicionar áreas libres estratégicamente ubicadas para una eventual utilización como refugios temporales en casos de desastre, en los corregimientos de Puente Vélez, Timba, La Meseta, Bocas del Palo y Robles.

**ARTÍCULO 101:** El diseño hidráulico e hidrológico de puentes o cruces de ríos o quebradas con obras de infraestructura, específicamente en lo que se refiere al caudal de

diseño, luz libre y borde libre, debe cumplir con lo siguiente: El nivel inferior de las vigas del puente o parte inferior de la obra debe corresponder al que define el caudal de 1 en 100 años más un borde libre de mínimo 0.50m. La Luz libre debe ser como mínimo el ancho del espejo de agua correspondiente al caudal de diseño para la sección media del río o quebrada. Este tipo de requerimiento igualmente debe obedecer para box culverts. Este aspecto debe abarcar tanto el área urbana como la rural e igual debe ser para puentes nuevos como de reposición.

**ARTÍCULO 102:** El nivel de protección contra inundaciones por ríos o quebradas que debe tener una población ya consolidada y que haya sido identificada con amenaza mitigable por inundación, como también para el caso de un proyecto de desarrollo habitacional en el caso de que el lote sea susceptible o tenga amenaza a las inundaciones, debe corresponder al que define un caudal de diseño de 1 en 100 años más un borde libre de 1 metro hasta llegar al nivel de corona de la obra. En estos términos se considera en el municipio lo que corresponde al riesgo aceptable”. Los urbanizadores de nuevos proyectos de vivienda deberán incluir, en el caso de así requerirse, las obras de mitigación de inundaciones y construirse antes de habitar las mismas.

**ARTÍCULO 103:** Los nuevos canales o colectores finales, o en la reposición de las obras ya existentes en estos términos, deben corresponder a diseños planteados en el estudio de alcantarillado y colectores de ACUAVALLE, pero en ningún momento utilizar un caudal inferior al correspondiente a un período de retorno de 1 en 20 años.

**ARTÍCULO 104:** Las obras de control de inundación deberán ser diseñadas con un período de retorno de uno en cien años, mas un borde libre de 1.0 metros.

## **CAPÍTULO 2**

### **AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA**

**ARTÍCULO 105:** El Municipio de Jamundí, en un plazo de cuatro años, contado a partir de la entrada en vigencia del PBOT, contratará o realizará el mapa de zonificación de amenazas por remoción en masa, deslizamientos, independiente de otras amenazas. El mapa debe abarcar toda el área de montaña, con la categorización de áreas de acuerdo a la severidad con que se pueda presentar el evento dañino, definiendo si son mitigables o no y en los casos que así lo amerite, su expectativa de urbanización y en qué condiciones.

**ARTÍCULO 106: Traslado de La Meseta.** La Administración Municipal deberá en un plazo de seis meses, contado a partir de la fecha de aprobación del PBOT, iniciar los estudios necesarios para llevar a efecto el traslado de la totalidad del núcleo poblado de la cabecera del corregimiento de La Meseta, actualmente ubicado en zona de amenaza por remoción en masa. La Administración llevará a efecto la reubicación en un plazo de

veinticuatro meses, contado a partir de la aprobación del PBOT. **Ver plano No. R36-A. Ver Fig No. 5 Fenómenos de remoción en masa casco urbano de La Meseta.**

**ARTÍCULO 107:** La administración municipal deberá, en un plazo de dieciocho meses, contado a partir de la aprobación del PBOT, llevar a efecto el traslado de dos familias que se encuentran en situación de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa intensos como deslizamientos, desplomes, flujos de lodo, carcavamiento (debido a la intervención antrópica en cultivos en ladera, apertura de caminos y vías, fugas en la conducción del agua potable y en la conducción de aguas residuales), lo cual ha generado inestabilidad en los taludes principalmente a lo largo de la vía, localizadas en la vereda Alto Río Claro, corregimiento de Ampudia, en la vía que comunica a Ampudia con Villa Colombia. Las viviendas se encuentran señaladas en la Figura No. 1. **Ver Figura No. 4 Fenómenos de remoción en masa Vereda Alto Río Claro corregimiento de Ampudia.**

**ARTÍCULO 108:** La administración municipal deberá, en un plazo de dieciocho meses, contado a partir de la aprobación del PBOT, llevar a efecto el traslado de las 13 Familias que se encuentran en amenaza por inundación debido a que las viviendas se encuentran localizadas dentro de la llanura de inundación del río Jamundí, las cuales las hacen susceptibles tanto por avalanchas o posibles represamientos del río Jamundí como de la quebrada guerrero de acuerdo a los datos históricos que se tienen del lugar. Esta zona ha sido categorizada como de amenaza alta, por lo tanto, dichas familias deberán ser reubicadas en el corto plazo y la zona deberá ser declarada como suelo de protección.

Se deberá realizar un estudio técnico para determinar la posible reubicación o medida de mitigación de las familias que se encuentran ubicadas en la zona de amenaza media y baja por inundación. **Ver fig No. 6 Zonificación amenazas Naturales Casco Urbano Puente Velez**

### **CAPÍTULO 3**

#### **RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES**

**ARTÍCULO 109:** La Administración Municipal aunará esfuerzos con la Autoridad Ambiental para obtener recursos técnicos y financieros que permitan la conformación de brigadas de prevención frente a incendios forestales y la formulación y activación del Plan de Contingencia.

**ARTÍCULO 110:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a seis meses debe iniciar y mantener observación especial en zonas de muy alta probabilidad de incendios forestales, particularmente en los corregimientos de La Meseta, Villa Colombia, San Antonio, Puente Vélez, San Vicente, Timba, Robles y Guachinte; y con amenaza media de incendios como Potrerito, La Liberia y otras áreas de La Meseta, Villa Colombia y Guachinte; para detectar oportunamente los posibles eventos. **Ver plano No. R15.**

**Parágrafo:** Del mismo modo debe contribuir reportando la ocurrencia de incendios forestales a la autoridad ambiental CVC para que esta a su vez informe al Ministerio del Medio Ambiente, con el fin de mantener el monitoreo nacional de la problemática.

**ARTÍCULO 111:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a seis meses debe hacer una campaña de divulgación entre los funcionarios municipales y la ciudadanía en general, sobre la dimensión del impacto ambiental de los incendios forestales.

**ARTÍCULO 112:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a seis meses debe solicitar tanto a las entidades privadas (fincas, ingenios) como a las públicas, un protocolo de actuación que defina tanto en lo preventivo como en lo operativo, tareas específicas y responsabilidades para atender los incendios relacionados con la quema de caña de azúcar.

**ARTÍCULO 113:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a seis meses debe hacer un inventario de la arborización urbana, seleccionar las especies mas adecuadas para reforestación tanto en el casco urbano como en las zonas suburbanas y rurales. Identificar en el casco urbano las zonas blandas y centros de manzana, sobre las cuales se pueden sembrar árboles y seleccionar las especies mas adecuadas para tal fin.

**ARTÍCULO 114:** La Administración Municipal, a través del Comité Local de Prevención y Atención de Desastres CLOPAD, mantendrá actualizado con una periodicidad de seis meses, el inventario de recursos (Maquinaria y Equipo) por institución, útil para atender emergencias relacionadas con incendios forestales, diligenciando los formatos propuestos para tal finalidad por CVC.

**ARTÍCULO 115:** El municipio deberá coordinar con las demás autoridades competentes, las gestiones relacionadas con el fondo de calamidades y similares, priorizando las actividades de prevención y mitigación.

**ARTÍCULO 116:** El municipio actualizará permanentemente al CLOPAD la información relacionada con adecuación y construcción de vías rurales de la zona de ladera y aptitud forestal como insumos básicos para desarrollar actividades de prevención y mitigación de incendios forestales

## SUBTÍTULO 8 SISTEMA VIAL

### CAPÍTULO 1 DEFINICION Y JERARQUIZACION

**ARTÍCULO 117:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal tiene a su cargo el diseño geométrico básico, la clasificación, la coordinación y el control del desarrollo de las vías que conforman el Sistema Vial y de Transporte del Municipio de Jamundí. Así mismo, debe vigilar que las vías se ajusten al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y/o a los Planes Sectoriales y a las normas y especificaciones que sobre urbanismo y construcciones rijan para el Municipio de Jamundí.

**ARTÍCULO 118:** El Sistema Vial corresponde al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones viales, que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de las personas y bienes, utilizando los diferentes modos de transporte. ***Ver plano No U20 Sistema Vial Actual y Propuesto.***

**ARTÍCULO 119:** Adóptase la siguiente clasificación del Sistema Vial, que corresponde a una jerarquización acorde con su función en la estructura de movilidad regional o urbana, en los siguientes tipos principales de vías:

#### ***Sistema subregional***

- Corredores Interregionales CIR
- Corredores Intermunicipales CIM

#### ***Sistema urbano y suburbano.***

- Vías arterias principales V-1
- Vías arterias secundarias V-2
- Vías colectoras V-3
- Vías locales V-4, V-5, V-6, V-7, V-8,
- Vías a borde de Zanjón. V-9
- Vías paisajísticas V-10

La clasificación funcional de las vías municipales tiene en cuenta la importancia relativa de cada uno de los siguientes aspectos:

- Características del tránsito: volumen, composición, velocidad de operación.
- Características de la vía: ancho total, número de calzadas, carriles por calzada, aislamientos laterales, pendientes de bombeo, alineamiento, drenajes laterales, estudios de suelos.

- Usos del Suelo: aquellos predominantes, existentes o proyectados a lo largo de la vía.
- Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad, distribución del tránsito.

**ARTÍCULO 112:** Los Corredores Regionales principales son el Corredor Férreo, la carretera que conduce a la Salvajina a través de Timba y Suárez, la Carretera Panamericana y la Avenida Cañasgordas. **Ver plano sistema vial rural actual y propuesto R21.**

**ARTÍCULO 120:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinará los tipos de vías a aplicar en cada desarrollo, proyecto urbanístico o parcelación.

**ARTÍCULO 121:** En el caso de las vías marginales a los ríos, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras, y su trazado debe acondicionarse a la topografía del terreno. Así mismo, las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre los sitios de interés que circunden.

**ARTÍCULO 122:** En el caso de que el cauce natural del río, quebrada, zanjón u otro tipo de cauce superficial haya sido transformado en canal, en las vías marginales se exigirá la conservación de la zona para protección y mantenimiento del mismo.

**ARTÍCULO 123:** La Administración Municipal deberá, en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de PBOT, realizar un inventario de obras de infraestructura del sistema vial como puentes, alcantarillas, bateas, para determinar el estado y necesidades de mantenimiento, reparación o reconstrucción.

**Parágrafo:** Deberá así mismo, programar en el Plan de Inversiones las obras para su mantenimiento, reparación o reconstrucción.

## CAPÍTULO 2

### DIMENSIONAMIENTO DE LOS EJES VIALES

**ARTÍCULO 124:** Se establecen las siguientes secciones típicas para las cesiones y la construcción de las diferentes vías en el Municipio de Jamundí:

- **Vía Arteria Principal (V-1)**

Anden: Zona Blanda	2.00 Metros
Zona Dura	3.00 Metros
Ciclo ruta	2.50 Metros
Zona de Protección	5.00 Metros



Calzadas Lateral	7.20 Metros
Separador Central	2.00 Metros
Calzada Lateral	7.20 Metros
Zona de Protección	5.00 Metros
Anden: Zona Blanda	2.00 Metros
Zona Dura	3.00 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO	38.90 Metros
Antejardines	5.00 Metros

• **Vías Arterias Secundarias (V-2)**

Anden: Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	1.40 Metros
Calzada	7.20 Metros
Separador	2.00 Metros
Calzada	7.20 Metros
Anden: Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	1.40 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO	21.60 Metros
Antejardines	3.50 Metros

• **Vías Colectoras (V-3)**

Andén: Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	1.20 Metros
Calzada	7.20 Metros
Andén: Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	1.20 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO	12.00 Metros
Antejardines	2.50 Metros

• **Vías Locales.**

**1. Principales en Zonas Residenciales (V-4)**

Andén: Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	1.20 Metros
Calzada	7.20 Metros

Andén:	Zona Blanda	1.20 Metros
	Zona Dura	1.20 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO		12.00 Metros
Antejardines		2.00 Metros

**2. Mínimas en Áreas Residenciales (V-5).**

Andén:	Zona Dura	1.20 Metros
	Zona Blanda	0.80 Metros
Calzada		6.00 Metros
Andén:	Zona Blanda	0.80 Metros
	Zona Dura	1.20 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO		10.0 Metros
Antejardín		2.00 Metros

**3. Mínimas en Desarrollos de Vivienda de Interés Social (V-6)**

Andén: (Incluye 0.50 Metros de

Zona Blanda	1.50 Metros
Calzada	5.00 Metros

Andén: (Incluye 0.50 Metros de

Zona Blanda	1.50 Metros	
ANCHO TOTAL		8.00 Metros
Antejardines Privados Laterales		2.00 Metros

**4. Vías de Tránsito Peatonal (V-7)**

Se permiten en tramos no mayores a 45.00 metros de longitud. En ningún caso el acceso a las viviendas a los garajes de éstas tendrán frente a una vía peatonal; todas las unidades de vivienda que se proyecten deberán tener acceso directo a una vía vehicular.

Andén	1.00 Metro
Zona Blanda al centro	4.00 Metros
Andén Lateral	1.00 Metro
Antejardines privados	2.00 Metros

**5. Vías de Tránsito Peatonal Exclusivo (V-8)**

Se permiten únicamente áreas para VIS o VIP, en tramos no mayores a 45.00 metros de longitud. En ningún caso el acceso a las viviendas o a los garajes de éstas tendrán frente a una vía peatonal.

Andén	1.00 Metro
Zona Blanda	2.00 Metros
Andén	1.00 Metro
ANCHO TOTAL PUBLICO	4.00 Metros
Antejardines Privados Laterales	1.50 Metros

• ***Vías a Borde de Zanjón (V-9)***

Andén: Zona Dura	1.50 Metros
Zona Blanda	1.50 Metros
Calzada	7.20 Metros
Andén: Zona Dura	1.50 Metros
Zona Blanda	1.50 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO	13.20 Metros
Antejardines	3.00 Metros
Zona de aislamiento Zanjón	30.00 Metros

• ***Vías Paisajísticas (V-10)***

Anden: Zona Blanda	2.00 Metros
Zona Dura	3.00 Metros
Ciclo ruta	2.50 Metros
Zona de Protección	2.00 Metros
Calzadas Lateral	9.60 Metros
Separador Central	2.00 Metros
Calzada Lateral	9.60 Metros
Anden: Zona Blanda	2.00 Metros
Zona Dura	3.00 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO	35.70 Metros
Antejardines	5.00 Metros

***Ver perfiles viales.***

**Parágrafo 1:** El dimensionamiento de elementos en los perfiles de las vías contenidos en el presente Acuerdo debe entenderse como mínimo. En caso que las condiciones de desarrollo lo ameriten, las secciones transversales tipo pueden ser aumentadas.

**Parágrafo 2:** En caso de no ser posible el ceñimiento exacto a las secciones transversales establecidas, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones alternativas que permitan alcanzar los objetivos del sistema.

**ARTÍCULO 125:** Cuando la zona de protección ambiental o zona blanda de las vías esté ubicada entre canales de aguas lluvias y calzadas, deberá ser como mínimo de 2.50 metros y se destinara a la arborización, con follaje que no afecte la visibilidad y circulación de vehículos.

### **CAPÍTULO 3**

#### **NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL**

**ARTÍCULO 126:** El sistema vial construido, definido, reservado y clasificado en el presente Acuerdo, continuará, con los diseños viales actuales, incluidos antejardines, hasta tanto el Departamento Administrativo de Planeación Municipal no los modifique.

**ARTÍCULO 127:** El trazado y normas de diseño de las vías arterias y colectoras enumeradas anteriormente y sus intersecciones, serán fijadas por Planeación Municipal, acorde con el Sistema Vial de Tránsito y Transporte del Municipio de Jamundí.

**ARTÍCULO 128:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local, teniendo como norma de diseño una distancia máxima de 120 metros entre ellas para el área urbana, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita.

**Parágrafo:** La red de vías locales se debe proyectar conservando preferentemente los ejes de los callejones, y/o servidumbres existentes y sobre los linderos guardando la distancia mínima establecida en el presente artículo, siempre y cuando no se intercepten en ángulos menores de setenta y cinco grados (75°).

**ARTÍCULO 129:** Las intersecciones a nivel y a desnivel entre vías arterias principales, secundarias y colectoras forman parte integral del trazado y proyecto de la vía y por lo tanto las áreas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

**ARTÍCULO 130:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá exigir soluciones a los cruces viales y peatonales, según las características del proyecto urbanístico o de parcelación que sea presentado para su aprobación.

**ARTÍCULO 131:** La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel

(elevadas o subterráneas) que se proyecte construir atravesando los corredores interregionales, las vías arterias principales y secundarias y las vías colectoras, deberán ser aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 132:** De conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo, y para efectos del desarrollo armónico del municipio, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal efectuará todos los estudios y proyectos de reglamentación atinentes a la definición y trazado de ciclo vías. Dichos reglamentos serán expedidos por el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 133:** El trazado y el diseño geométrico para las vías locales en sectores desarrollados, será el establecido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de acuerdo con las características topográficas del sector, los usos del suelo proyectados y las densidades esperadas.

**ARTÍCULO 134:** Los proyectos de construcción, ampliación y regularización de vías arterias principales, secundarias y colectoras, sólo podrá efectuarse previo concepto favorable por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**Parágrafo:** Los proyectos a los que hace referencia el presente artículo requerirán para su aprobación de un estudio de Impacto Urbano, que incluya programas y/o proyectos de diseño urbano en sectores donde haya afectación de predios construidos.

**ARTÍCULO 135:** En todas las áreas de actividad definidas en el presente Acuerdo, las dimensiones correspondientes a antejardines son las siguientes:

- Para predios con frentes sobre corredores, vías arterias principales, ó V1: cinco (5) metros mínimo. **Ver plano de Actividades Residenciales.**
- Para predios con frentes sobre vías arterias secundarias ó V2: tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) mínimo.
- Para predios con frentes sobre vías colectoras ó V3: dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) mínimo.
- Para predios con frentes sobre vías locales V4, V5, V6 y V7: dos (2) metros mínimo.
- Para predios con frentes sobre vías de tránsito peatonal exclusivo ó V8: un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) mínimo.
- Para sectores ya consolidados, se define como tamaño predominante de antejardín el 51% del número total de predios de la cuadra.
- Los predios localizados en esquinas con frente sobre dos vías de diferente categoría (V1, V2, V3, etc), deberán disponer sobre cada vía el antejardín correspondiente, de acuerdo con la dimensión establecida para cada una de ellas.

**ARTÍCULO 136:** Para proyectos nuevos o de reformas sustanciales o mayores, ubicados en predios con frente a vías arterias o colectoras de cualquier tipo, el acceso al proyecto

debe diseñarse prioritariamente:

1. Por una vía local existente o proyectada.
2. Por una calzada de servicio.
3. Por una bahía diseñada y construida para tal efecto.
4. Directamente, en caso que las características del lote no permitan los sistemas de acceso anteriores.
5. En todos los casos se deberá conservar la continuidad del andén, en su nivel y dimensiones.

**ARTÍCULO 137:** Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente Capítulo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector en las vías arterias, colectoras y locales.

**ARTÍCULO 138:** Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes en su dimensión y nivel; los accesos a la bahía no podrán construirse a una distancia menor de 12 metros, medidos desde la intersección de los sardineles correspondientes a las vías próximas.

**ARTICULO 139:** La Administración Municipal deberá, en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de PBOT, organizar en empresas asociativas de transporte a los propietarios de los camperos que prestan estos servicios entre el casco urbano y las diferentes veredas.

**Parágrafo:** Una vez puesto en servicio el Terminal de Transportes del municipio, las empresas comerciales intermunicipales establecidas y las empresas asociativas de transporte interveredal deberán utilizarlo como sede principal para la organización de sus rutas.

**ARTICULO 140:** La Administración Municipal deberá, en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de PBOT, elaborar un plan de mantenimiento y un presupuesto de inversión de vías rurales que tenga en cuenta la construcción de cunetas, alcantarillas, bates, estabilización de taludes, puentes y que sea permanente.

**ARTICULO 141:** La Administración Municipal deberá, en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de PBOT, elaborar un plan de mantenimiento y un presupuesto de inversión de vías urbanas que contemple cuáles necesitan pavimentación, bacheo o reconstrucción, arreglo de sumideros, cámaras de alcantarillado.

## TITULO II

### COMPONENTE URBANO

**ARTICULO 142:** Para efectos del presente Acuerdo entiéndase por área urbana el área comprendida dentro del perímetro urbano definido en el **Plano No U23 de clasificación del Territorio** y que corresponde al territorio conocido como cabecera municipal de Jamundí, el cual se ajusta a las áreas que actualmente cuentan con los servicios públicos domiciliarios básicos.

#### SUBTÍTULO 1

#### LOS SISTEMAS GENERALES.

**ARTÍCULO 143:** Se entiende por Sistemas Generales, aquellos elementos del conglomerado urbano con carácter estructurante, comprometidos con el funcionamiento general de la ciudad. Se consideran Sistemas Generales los siguientes elementos:

1. Areas reservadas para infraestructura vial, de acuerdo con el PBOT y con los desarrollos planteados posteriormente por el Plan Temático del Sistema Vial.
2. Areas reservadas para disposición de infraestructuras de saneamiento, de acuerdo con el plan temático de acueducto y alcantarillado.
3. Areas reservadas para espacios públicos de escala urbana, de acuerdo con lo señalado por el PBOT y por el subsiguiente plan de espacios públicos.

#### SUBTÍTULO 2

#### SISTEMAS LOCALES.

**ARTÍCULO 144:** Son considerados sistemas locales aquellos elementos que estructuran partes de la ciudad, con cobertura limitada al ámbito local o sectorial. En el presente Plan se consideran sistemas locales:

1. Areas reservadas para infraestructura vial local.
2. Areas reservadas para equipamientos de carácter local o sectorial.
3. Areas reservadas para espacios públicos de cobertura local o sectorial.

### SUBTÍTULO 3

## ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA

**ARTICULO 145: Redefinición del perímetro Urbano.** Adóptase como Perímetro Urbano a partir de la aprobación del PBOT, el indicado en el **plano N° U21, referido a Perímetro Urbano Actual vs. Perímetro Propuesto.**

**ARTICULO 146:** Las Áreas de Expansión Urbana requieren para su desarrollo y posterior incorporación al perímetro urbano, de la presentación del correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 20 y 21 del presente instrumento.

Parágrafo: El presente instrumento actualiza los Acuerdos Municipales : 008, 020/1998, 022 / 1998, 049 / 1998, 036 / 1996, 057 / 1996, 025 / 1997, 038 / 1997, 038 / 1997, 060 / 1997.

**ARTICULO 147:** Se determinan las áreas de expansión del casco urbano de Jamundí, de acuerdo con los siguientes cálculos:

	1999	2015	Incremento
Habitantes	57.338	106.358	49.020
Densidad de población	43,73 Hab/Ha	50,37 Hab/Ha	
Área urbana	1.311,06 Ha	2.145,68	834,62



<b>Viviendas</b>	<b>Total</b>	<b>VIS</b>
Déficit actual de vivienda	2.000	2.000
Necesidad de vivienda por reubicación	500	500
Necesidad de alojamiento próximos diez años	14.006	12.185
Demanda por cambio de composición familiar.	4.914	4.275
<b>Total demanda de viviendas a quince años</b>	<b>21.420</b>	<b>18.960</b>
Cupo total de viviendas en áreas de expansión	23.642	14.304
Capacidad aprox. Suelo urbano no urbanizado	9.053	9.053
Capacidad total VIS Suelo Urbano + Suelo Expansión		26.400
Menos demanda de vivienda a quince años		18.960
Reserva para incremento en demanda		4.397
<b>Areas</b>		
Área aprox. equipamientos en áreas de expansión	50,08 Ha	
Suelo de protección en perímetro urbano	81,38 Ha	
Suelo de protección en áreas de expansión	49,01 Ha	

**ARTICULO 148:** Se determinan como Áreas de Expansión Urbana los siguientes ámbitos y tiempos en los cuales deberá iniciarse su desarrollo:

<b>Área de Expansión</b>	<b>Área Bruta Ha</b>	<b>Viv /Ha*</b>	<b>Número Viv.</b>	<b>Plazo</b>
Área de Expansión Alfaguara	96,40	35	3.374	Largo
Área de Expansión Ciudad Sur <b>VIS</b>	166,60	70	11.662	Corto
Área de Expansión Solares	87,61	1,25	110	Largo
Área de Expansión San Isidro <b>VIS</b>	72,00	75	5.400	Corto
Área de Expansión "Sardi"	12,82	55	712	Mediano
Área de Expansión Sachamate	261,59	1,25	327	Largo
Área de Expansión El Lago	24,07	35	842	Corto
Área de Expansión Los Pinos	4,22	35	148	Mediano
Área de Exp. Loma de Piedra	109,30	35	3.825	Largo
<b>Total Áreas de Expansión para vivienda</b>	<b>834,62</b>	<b>31,63</b>	<b>26.400</b>	

“

\*Densidad permitida para los nuevos desarrollos en viviendas por hectárea bruta de terreno. **Ver plano No. U17 Áreas de Expansión**

**Parágrafo:** No obstante los plazos establecidos en el cuadro que incluye este Artículo para el desarrollo de las diferentes áreas de expansión, la Administración Municipal podrá definir la prioridad de acuerdo con las posibilidades económicas del municipio.

**ARTICULO 149:** El Municipio, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, relizará en el corto plazo el estudio de las áreas potenciales de actividad para el establecimiento de industrias de bajo impacto en la zona industrial propuesta.

**Parágrafo :** Las Urbanizaciones que hayan empezado su construcción y/o trámite antes del presente acuerdo deberán cumplir con los requisitos de Planeacion Municipal y deben cumplir con las disposiciones y permisos ambientales de la CVC.

## **SUBTÍTULO 4 ESPACIO PÚBLICO**

**ARTICULO 150:** En aplicación del artículo 1º. Del Decreto 1504, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, el municipio deberá velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

**Parágrafo:** El Municipio para dar cumplimiento a estas directrices y prevalecer el Espacio Público sobre los demás usos de l suelo, se propone en un plazo de 18 meses, contado a partir de la puesta en vigencia del PBOT, la elaboración de un “Estatuto del Espacio Público y Paisaje” del Municipio para la planeación, diseño, restauración, construcción y ornamentación del Espacio Público en general. Este estatuto definirá las dimensiones mínimas de componentes ambientales y la especificación de especies permitidas según las tipologías de espacio público.

**ARTÍCULO 151:** Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Se entiende por espacio público efectivo el conjunto de inmuebles públicos de carácter permanente destinados a plazas, parques, plazuelas y zonas verdes.

**Parágrafo:** La destinación de inmuebles privados a constituir el sistema de espacios públicos, no implica que deban necesariamente de convertirse en propiedad pública, en concordancia con lo estipulado en el numeral b) del artículo 110 del presente instrumento.

**ARTÍCULO 152:** El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este decreto.

**ARTÍCULO 153:** El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el concejo municipal a través de planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

**ARTICULO 154:** Los usos permitidos en las áreas destinadas a espacio público serán los siguientes:

1. Uso Principal: Recreación activa y pasiva.
2. Uso Compatible: Servicios complementarios, tales como clubes, restaurantes, balnearios e instalaciones deportivas, así como jardines botánicos, viveros, orquideoramas, zoológicos y/o similares.

**Parágrafo:** Los proyectos respectivos para desarrollar los usos anteriores deberán tener como Índice de construcción máximo un 20% del área bruta del predio y el resto será de obligatoria arborización certificada, como condición para obtener la respectiva licencia de funcionamiento. En todo caso, los proyectos deberán presentarse en archivo digital y plano impreso ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su estudio y trámite de aprobación.

#### **ARTÍCULO 155: Elementos constitutivos del espacio público**

Se definen como elementos constitutivos del espacio público los siguientes:

- El sistema ambiental de soporte
- El sistema periférico de espacios naturales y recreativos
- El sistema urbano de espacios públicos
- El Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural

## CAPÍTULO 1

### ELEMENTOS DEL SISTEMA AMBIENTAL DE SOPORTE

**ARTÍCULO 156:** Se encuentra conformado principalmente por los siguientes elementos, señalados en el plano de Suelo de Protección:

- La zona montañosa correspondiente al Parque Nacional de Los Farallones.
- La cuenca de los ríos Jamundí, Jordán, Claro, Guachinte y Timba; y los corredores biológicos que se configuran con sus afluentes y sus respectivas microcuencas, manantiales, humedales, ríos, quebradas, arroyos, zanjones, playas fluviales, rondas hídricas.
- La ronda hídrica del río Cauca.

## CAPÍTULO 2

### SISTEMA PERIFÉRICO DE ESPACIOS NATURALES Y RECREATIVOS

**ARTÍCULO 157:** El sistema periférico de espacios libres y verdes se encuentra constituido por los siguientes elementos:

- Las áreas de protección de cauces superficiales.
- Los cuerpos lagunares y sus áreas de protección.
- Los relictos boscosos.
- Los balnearios públicos y privados.

Las áreas de los elementos inventariados son las siguientes:

• **Balnearios Públicos (M<sup>2</sup>)**

Puente de los Indios	126.177
Balneario Chipayá	20.000
Desembocadura río Pance – río Jamundí	20.000
Balneario Puente Reja	23.000
Balneario Río Jordán	10.000
<b>Subtotal</b>	<b>199.177</b>

• **Áreas de Protección para Disfrute Público (M<sup>2</sup>)**

Lago Sachamate	25.000
----------------	--------

Alfaguara	19.679
<b>Subtotal</b>	<b>44.679</b>

• **Balnearios Privados (M<sup>2</sup>)**

Balneario Guayabales	5.918
Balneario las Palmeras	2.804
Plaza de Toros Cañaverlito	10.558
Club de Cazadores de Cali	162.500
Balneario Casuká	55.707
Club Banco de Occidente	56.000
Club Carvajal	220.232
Club Prosalud	140.500
Club Telecom	53.000
Club Alameda	13.800
Club los Jaguares	131.813
Club los Quícharos	144.998
Club los Cisnes	21.200
Club Campestre las Veraneras	17.400
Balneario la Estrella del Sur	3.733
Balneario los Cerezos	6.071
Club Campestre los Estribos	10.000
Sede Social Salud Pública	120.000
Balneario la Cabaña del Tío Tom	98.170
Club de Empleados de la Aduana	24.767
Centro Social y Deportivo Kokoriko (Hacienda Mamá Inés)	18.000
Club Banco Popular	41.000
Club Social y Deportivo Creditario	31.200
Club Social y Deportivo Ferropacifico	59.861
Club M y M Convenciones y Recreac.	24.940
La Margarita del Ocho	12.000
Sintrabancol	35.000
<b>Subtotal</b>	<b>1'521.172</b>

**Total Sistema Periférico de Espacios Naturales y recreativos (M<sup>2</sup>)**

Balnearios públicos	199.177
Áreas de protección para disfrute público	44.679
Balnearios privados	1'521.172
<b>Total</b>	<b>1'765.028</b>

### CAPÍTULO 3

#### SISTEMA URBANO DE ESPACIOS PÚBLICOS

**ARTÍCULO 158:** Los elementos que constituyen el sistema ambiental urbano o sistema de espacios públicos se encuentran espacializados en el Plano de Espacios Públicos y Piezas Urbanas el cual forma parte integral del presente Acuerdo, y son los siguientes:

- a) Las piezas urbanas
- b) Las áreas forestales protectoras de los zanjones que cruzan el casco urbano
- c) Los espacios públicos efectivos urbanos
- d) Los equipamientos públicos
- e) Los antejardines
- f) Los centros de manzana, en atención al literal b) del artículo 3 del Decreto 1504 de 1998, se consideran espacio público *“los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público”*.

#### SUBCAPÍTULO 1

##### CLASIFICACIÓN GENERAL DE ESPACIOS PÚBLICOS EFECTIVOS URBANOS

**ARTÍCULO 159:** Teniendo en cuenta la diversidad de formas y tamaños existente entre los espacios públicos efectivos de Jamundí, se ha propuesto una clasificación a partir de categorías genéricas en términos de utilización potencial y nivel de cobertura. Las categorías de espacio público efectivo propuestas son:

- **Parques Equipados**

Se entiende aquí por parque equipado, aquel ámbito que tiene la capacidad de comportar equipamientos de cierto tamaño como escenarios deportivos, coliseo, estadio, cancha de fútbol, relacionados entre sí y relacionados con la ciudad a través del espacio público.

<b>No.</b>	<b>Nombre actual espacio público</b>	<b>Área M<sup>2</sup></b>
6	Polideportivo	15.781
17	Canchas Municipales	39.441
27	Villa Olímpica	51.000

- **Parques Urbanos**

Con un tamaño generalmente mayor a una hectárea, presenta vocación de ser un espacio público cuyo tratamiento ha de ser primordialmente verde, con independencia de la posibilidad que ofrezca de ser atravesado o no por flujos peatonales y/o vehiculares.

<b>No.</b>	<b>Nombre actual espacio público</b>	<b>Área M<sup>2</sup></b>
1	Urbanización la Pradera	16.918
28	Zona verde Alfaguara	8.823
32	Zona verde Zanjón Rosario	21.962
37	Zona verde Portal de Jamundí	15.766
46	Rosario Sachamate	30.000

- **Plazas Jardín**

Generalmente con un tamaño menor a la hectárea, cuentan con vocación de comportar un espacio con carácter cívico, en el cual la comunidad se sienta representada, además de contener también espacios verdes para recreación activa y/o pasiva.

<b>No.</b>	<b>Nombre actual espacio público</b>	<b>Área M<sup>2</sup></b>
3	Urbanización la Pradera	3.000
5	Urbanización Municipal	2.400
8	Parque Centenario	6.031
11	Parque Bello Horizonte	2.471
7	Cementerio	8.400
19	Parque Central	3.840
22	Parque Infantil Belalcázar	7.070
25	Zona verde Urbanización Villa Estela (son 2 = 348 + 432)	780
50	Z. verde y Cancha fútbol Colegio Central	11.300

- **Jardines Urbanos**

Espacio de formato relativamente pequeño, cuya vocación se encuentra en recibir tratamiento primordialmente verde, sin asumir compromiso frente a la conexión entre tejidos urbanos.

<b>No.</b>	<b>Nombre actual espacio público</b>	<b>Área M<sup>2</sup></b>
15	Ciudad Sur	2.319
34	Zona verde portal del Jordán	6.518
52	Zona verde Zanjón Rosario Barrio Sachamate	3.300

- **Jardines de Viario**

Ámbitos comprometidos con elementos importantes de la infraestructura vial. Su tratamiento habría de ser consecuente con esta condición, que muchas veces le limita a tener carácter contemplativo.

<b>No.</b>	<b>Nombre actual espacio público</b>	<b>Área M<sup>2</sup></b>
24	Zona verde Escuela Villegas	252
26	Zona verde Arrocería	3.000
30	Zona verde La 14	12.000
31	Zona verde Alfaguara	13.167
48	Zona verde Hospital	800

- **Jardín de Barrio**

Espacios de pequeño formato cuya principal vocación es la atender una población ubicada en sus inmediaciones.

<b>No.</b>	<b>Nombre actual espacio público</b>	<b>Área M<sup>2</sup></b>
2	Urbanización Covicedros	652
4	Urbanización Municipal	882
9	Urbanización Municipal	1.187
10	Plazoleta Bomberos	683
12	Ciudad Sur	2.574
13	Ciudad Sur	668
14	Ciudad Sur	1.293



16	Urbanización Municipal	1.170
18	Estación Ferrocarril	1.619
20	Antiguo Matadero	1.624
21	Parque Barrio La Aurora	1.835
23	Parque Barrio Popular	329
29	Zona verde Alfaguara	1.534
33	Zona verde Portal del Jordán	4.217
35	Zona verde barrio Las Acacias	2.932
36	Zona verde Portal del Jordán	750
38	Zona verde Urbanización El Socorro	1.846
39	Calle 7	378
40	Urbanización La Pradera	828
41	Parque del Amor	236
42	Parque de Los Giraldo	4.931
43	Caseta Barrio Popular	40
44	Carrera 7, Calle 9, Barrio Camacho	100
45	Zona verde Estación Gasolina	670
47	Triángulo portal del Jordán, Cra 1A	200
49	Zona verde Barrio Alférez 1ª Etapa	750
51	Parque Central Jordán	1.232
53	Zona verde Triángulo La Pradera	175
54	Zona verde Lineal La Pradera	3.550
55	Zona verde Covicedros	850
56	Triángulo Ferrocarril - Talleres	1.700
57	Avenida Circunvalación, Calle 10	289

## SUBCAPÍTULO 2

### SUELO VERDE POTENCIAL A MEDIANO PLAZO

**ARTÍCULO 160:** Se define de la siguiente manera las áreas que a mediano plazo constituirán el sistema de espacios públicos urbanos de Jamundí, en concordancia con lo establecido por el Decreto 1504 de 1998:

***Total Sistema de Espacios Verdes Públicos y Privados (M<sup>2</sup>)***

### Verde Público

Espacios públicos urbanos	328.063
Balnearios públicos	199.177
Áreas de Protección para disfrute público	44.679
<b>Total verde público</b>	<b>571.919</b>
<b>Espacio Público Efectivo por habitante</b>	<b>9,9745</b>

### Verde Privado

Área balnearios privados	1'521.172
Antejardines (verde privado, estimado)	38.900
Centros de manzana (verde privado, estimado)	15.000
<b>Total verde privado</b>	<b>1'575.072</b>
<b>Área de verde privado por habitante* (57.338)</b>	<b>27,47</b>

\*Para una población de 57.338 habitantes

### Total Sistema de Espacios Libres y Verdes

<b>Total área libre y verde</b>	<b>2'146.991</b>
<b>Total área libre y verde por habitante.</b>	<b>37,44</b>

## SUBCAPÍTULO 3

### SUELO VERDE POTENCIAL A LARGO PLAZO

**ARTÍCULO 161: Las Piezas Urbanas en el sistema de espacios públicos** Las áreas determinadas para Piezas Urbanas, de especial interés para la transformación de sistema urbano de espacios públicos de Jamundí, son las siguientes:

Pieza urbana	Área (Ha)	% Edificable privado	Espacio Público (Ha)
Parque Cazadores	31,51	40	18,91

Parque del Rosario	23,63	--	23,63
Parque de las Acacias	6,38	---	6,38
Parque Recreacional del Sur	16,38	40	9,83
<b>Total Piezas urbanas</b>	<b>77,90</b>		<b>58,75</b>

**Parágrafo:** En las Piezas Urbanas en las cuales se tiene señalado un porcentaje edificable privado, podrá construirse, hasta en el porcentaje del terreno indicado en el cuadro, edificaciones con carácter privado, de manera que la superficie restante debe destinarse a la habilitación de espacio público.

**ARTÍCULO 162:** Se define de la siguiente manera las áreas que deberá reservarse para en el largo plazo alcanzar el sistema de espacios públicos urbanos establecido por el Plan:

<b>Suelo verde potencial a largo plazo</b>	<b>Superficie</b>
Ronda urbana perimetral	47,86 Ha
Piezas urbanas	58,75 Ha
Áreas cesión nuevos desarrollos*	122,46 Ha
<b>Subtotal</b>	<b>229,07 Ha</b>
<b>Total espacio libre y verde potencial (+2'146.991 M2)</b>	<b>443,77 Ha</b>
<b>Espacio público total por habitante a largo plazo**</b>	<b>41,72 M2/hab.</b>
<b>Espacio Público Efectivo por hab. a largo plazo</b>	<b>25,98 M2/hab.</b>

- 18% de cesión sobre el 85% del área bruta del suelo a desarrollar, estimando un descuento previo del 15% correspondiente a cesiones de Sistemas Generales.

\*\* Para una población estimada de 106.358 habitantes. Incluye espacio público Efectivo más verde privado.

**Ver plano No. U 32 Espacio público propuesto**

**Parágrafo:** En cuanto al espacio público efectivo, quedarán clasificados dentro del plan parcial del Estatuto del espacio Público y el Paisaje, como de desarrollo prioritario, y se establecerá una meta superior a 15 M2 por habitante.

## **SUBCAPÍTULO 4**

### **ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 163:** Se definen como elementos complementarios del espacio público los siguientes:

#### **1. Componentes de la vegetación natural e intervenida.**

Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

#### **2. Componentes del amoblamiento urbano**

##### **a) Mobiliario.**

- Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones.
- Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
- Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.
- Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

##### **b) Señalización.**

- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.
- Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje.
- Elementos de señalización férrea tales como, semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas.
- Elementos de señalización aérea.

**ARTÍCULO 164: Cambio de destinación.** El destino de los bienes de uso público incluidos en el sistema proyectado de espacios públicos no podrá ser variado sino por el

Concejo Municipal a través de los instrumentos que desarrolle el PBOT, aprobados por Planeación Municipal, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

**ARTÍCULO 165: Accesibilidad urbana.** El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

## **CAPÍTULO 4**

### **PATRIMONIO URBANO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL**

**ARTICULO 166:** Entiéndase como Patrimonio Urbano, Arquitectónico y cultural el conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, documental, ambiental, histórico y/o afectivo y que por lo tanto forman parte de la memoria e historia urbana colectiva.

**ARTICULO 167:** En concordancia con el Acuerdo número 060 de 1997, se determina la incorporación al área de actividad de patrimonio urbano, arquitectónico y cultural de los barrios Juan de Ampudia, La Estación, Simón Bolívar y el Rosario ya que estos mantienen una arquitectura local. Corresponde también a esta clasificación los espacios internos de manzana considerados patrimonio paisajísticos y de conservación de la ciudad.

**Parágrafo:** Queda facultada la Administración Municipal, a partir del momento de aprobación del presente Plan, para realizar un inventario de estos y proponga las acciones necesarias para su conservación, utilización y/o explotación, según corresponda, a través de un Plan Parcial. Los centros de manzana también podrán ser objeto de proyectos de conservación, utilización y/o explotación a través de Unidades de Actuación Urbanística.

**ARTICULO 168:** Una normativa más específica para los elementos constitutivos de esta área de actividad se encuentra, al momento de presentación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en proceso de estudio y está siendo realizado por la Fundación Hábitat Social. Una vez concluido el trabajo de catalogación y normatización del Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural del Municipio de Jamundí, se anexará debidamente al presente Plan.

**ARTICULO 169:** Para efectos de su clasificación y protección, se determina los elementos patrimoniales de la siguiente manera:

1. Elementos naturales:

- Las piedras de la Hacienda Agua Sucia.
  - Las cuencas de los ríos Cauca, Jamundí, Jordán, Claro, Timba, Guachinte.
  - Los zanjones del Rosario, del Medio, Barrancas y el sistema de acequias.
  - Las ceibas, samanes, palmas, matas de guadua, tulipanes negros y todas las especies arbóreas nativas existentes en todo el área municipal.
2. Inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial:
3. Espacios Públicos:
- Parque principal de Jamundí
  - Parque de la Estación del Ferrocarril
  - Parque del Amor
4. Inmuebles institucionales:
- Iglesia de Nuestra Señora del Rosario
  - Su casa parroquial
  - Estación del ferrocarril
  - Edificio de la alcaldía.
5. Haciendas y Fincas de interés Patrimonial:
- Hacienda Sachamate
  - Casa Hacienda El Cairo.
  - Finca Gómez.
  - Hacienda Sachamate.
  - Hacienda El Cairo.
  - Hacienda Montana.
  - Hacienda La Batalla.

**ARTICULO 170:** Tanto las áreas, inmuebles y elementos mencionados en el Artículo anterior, se declaran bajo el Tratamiento de Conservación, con el cual se preservaran sus condiciones urbanas, arquitectónicas y ambientales, buscando su mantenimiento, revitalización y desarrollo.

**ARTICULO 171:** En el tratamiento de conservación para las áreas e inmuebles de interés patrimonial solo se permiten modificaciones menores internas y reparaciones locativas de mantenimiento, sin afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales, ni los usos existentes, en acciones concretas como:

1. Pintura general o parcial (exterior e interior), conservando los materiales y los colores originales o aquellos que se encuentren en exploraciones bajo los pañetes actuales.
2. Saneamiento de las estructuras murarias:

Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes (por capilaridad desde el terreno) o descendentes (infiltraciones desde las cubiertas y ventanas). Contra la flora invasiva, localizada en ellas mismas o en sus inmediaciones.

**Parágrafo:** Toda intervención que se vaya a realizar en esta Área de Actividad deberá contar con el permiso del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 172:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal dispondrá de un plazo de un ( 1 ) año, contado a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo, para la identificación de las áreas, inmuebles y elementos aislados que conformen el Inventario del Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural del Municipio de Jamundí con sus correspondientes fichas y registro fotográfico, el cual será adoptado por decreto una vez realizado y hará parte integrante del presente Plan.

**ARTICULO 173:** Se prohíbe toda mutilación y tala de los árboles existentes en el Municipio de Jamundí y en especial aquellos que sean declarados patrimonio natural del Municipio.

**ARTICULO 174:** Las riberas de los ríos y cauces superficiales deberán conservarse libres de construcciones y serán de libre acceso, de acuerdo con el Estatuto Nacional de Recursos Naturales y Protección del Medio Ambiente, manteniendo una franja de mínimo treinta (30) metros de ancho a partir de su ribera como Área Forestal Protectora Marginal.

**Parágrafo:** En los casos en que se presenten construcciones sobre el área forestal protectora marginal, los nuevos proyectos que se contemplen deberán liberar el área correspondiente.

**ARTICULO 175:** Se prohíbe la pavimentación del área forestal protectora marginal de los ríos, lo mismo que su utilización como parqueaderos.

**ARTICULO 176:** Los recintos existentes en el Municipio de Jamundí y que hagan parte del inventario del patrimonio arquitectónico, se someterán al Tratamiento de Conservación Urbanística.

## **SUBTÍTULO 5**

### **ZONIFICACION DEL TERRITORIO POR AREAS DE ACTIVIDAD**

**ARTICULO 177:** Para efectos de la zonificación del área urbana del Municipio de Jamundí, adoptase la siguiente división por áreas de actividad.:

### **Áreas de Actividad Residencial**

- Área de Actividad Residencial de baja densidad R-0
- Área de Actividad Residencial R-1
- Área de Actividad Residencial R-2
- Área de Actividad Residencial R-3 de viviendas de Interés Social

### **Áreas de Actividad Mixta**

- Área de Actividad Múltiple
- Área de actividad Mixta M-1

**Ver Plano No. U22 Áreas de actividad casco urbano.**

### **Áreas de Actividad Especializada**

- Área de Galería
- Área de Terminal de Transporte
- Área de Actividad Institucional y de Servicios
- Área de Actividad Industrial No Contaminante
- Área de Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural

**Parágrafo 1:** Adóptase el Plano de zonificación por Áreas de Actividad del Municipio de Jamundí, en sus ámbitos rural, suburbano y urbano, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

**Parágrafo 2:** Adóptase el Plano de Zonificación por Áreas de Actividad del Casco Urbano Municipal de Jamundí, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

**Parágrafo 3:** Adóptase el Plano de Jerarquización de Vías del Área Urbana y Rural del Municipio de Jamundí, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo. **Ver plano No U20 Sistema Vial actual y propuesto.**

## **CAPITULO 1**

### **AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**

#### **SUBCAPÍTULO 1**

#### **ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-0.**

**ARTICULO 178:** Determinínase como Áreas de Actividad Residencial R-0 aquellas conformadas por terrenos cuyo uso principal actualmente es el agrícola, y su desarrollo potencial de vivienda se encuentra asociado a la baja densidad, señalados en el Cuadro N°. 1 del presente Documento. Esta Área de Actividad aparece delimitada en el **Plano No. U22, Áreas de Actividad.**



**ARTICULO 179:** Los proyectos que se desarrollen en esta Área de Actividad Residencial R-0 deberán cumplir con las normas para parcelaciones establecidas en el Título I del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

- Lote mínimo por unidad de vivienda: 8.000 M2
- Altura máxima permitida: 2 pisos y altillo
- Antejardín: 8,00 metros
- Parqueaderos por unidad de vivienda: Dos (2)
- Aislamiento mínimo lateral: 5.00 metros
- Aislamiento mínimo posterior: 8.00 metros

## SUBCAPÍTULO 2

### ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-1.

**ARTÍCULO 180:** Determinase como Área de Actividad Residencial R-1 aquella conformada por terrenos en nuevo desarrollo cuyo uso principal es el de vivienda de baja densidad y que permite otros usos del suelo en forma restringida. Se localizan en esta área las Parcelaciones: La Morada, Privilegio, Riveras de las Mercedes, Las Mercedes, Rincón de las Mercedes, así como las áreas destinadas a parcelaciones en conjunto, como Suelo Suburbano dentro del Suelo Rural. **Ver plano No. U22, Areas de Actividad.**

**ARTICULO 181:** En el Área de Actividad Residencial R-1 se permiten únicamente desarrollos unifamiliares, mediante los Sistemas de Urbanización de Loteo Individual y de Conjunto Horizontal.

**ARTICULO 182:** Los proyectos que se desarrollen en esta Área de Actividad deberán cumplir con las normas para urbanizaciones establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

- Lote por unidad de vivienda unifamiliar: 1.500 M<sup>2</sup>
- Altura máxima permitida en unifamiliar: 2 pisos y altillo
- Antejardín: 8,00 metros
- Parqueaderos por unidad de vivienda: Dos (2)
- Aislamiento mínimo lateral: 5.00 metros
- Aislamiento mínimo posterior: 8.00 metros

## SUBCAPÍTULO 3

### ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-2.

**ARTICULO 183:** Se entiende por Área de Actividad Residencial R-2, aquella correspondiente a terrenos en desarrollo con densidad habitacional media baja, en la que

el uso principal es el de vivienda complementado con otros usos. Ver *Plano áreas de actividad propuestas*.

**ARTICULO 184:** Los proyectos que se desarrollen en esta Área de Actividad deberán cumplir con las normas para urbanizaciones establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

- Lote mínimo por unidad de vivienda: 90M<sup>2</sup>
- Altura máxima permitida: 2 pisos y altillo en vías internas ≤ V2  
5 pisos en vías V1
- Antejardín De acuerdo con el tipo de vía\*
- Anden: 1.00 metro
- Patios internos: 3.00 x 3.00 metros
- Parqueaderos: Uno por unidad de vivienda.

\*En sectores en consolidación clasificados en esta categoría, el antejardín mantendrá la distancia que haya sido asumida por más del 50% de los predios.

#### SUBCAPÍTULO 4

##### ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3 – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**ARTICULO 185:** Determinase como Área de Actividad Residencial R-3 aquella conformada por los terrenos destinados al desarrollo habitacional de alta densidad o de Vivienda de Interés Social, en la cual el uso principal es el de vivienda complementado con los usos que se indican en el Cuadro No 1, Área que se delimita en el **Plano U22, Áreas de Actividad Urbano**.

**ARTICULO 186:** Las vías vehiculares internas deben conformar una retícula de máximo ciento veinte (120) metros lineales por cada lado.

**ARTICULO 187:** Para las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, gas domiciliario y teléfonos, se construirán, de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las entidades competentes.

**ARTICULO 188:** La localización y especificaciones de unidades de basura se realizarán de acuerdo con las normas que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La arborización y adecuación de las zonas verdes y de las áreas forestales protectoras marginales se efectuarán en concordancia con lo estipulado por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 189:** La construcción de las vías y la instalación de los dispositivos de control de tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación) se regirá por las normas que para el efecto fije la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Secretaría de Tránsito y Transporte respectivamente.

**ARTICULO 190:** Las urbanizaciones de vivienda de interés social incluirán el diseño urbanístico, arquitectónico y la construcción del equipamiento comunitario requerido para dar cubrimiento a su futura población en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, recreación, desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento, según el Artículo 212 de este Acuerdo.

Para el efecto será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

**Parágrafo 1:** El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el 20% del total de área cedida como zona verde de la urbanización.

**Parágrafo 2:** Con el fin de garantizar áreas de reserva destinadas al abastecimiento local u otros servicios básicos, el urbanizador planteará en el proyecto urbanístico un equivalente del 3 al 10% del área útil del programa, para su posterior venta.

**ARTICULO 191:** Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las Áreas de Actividad Residencial R-3 de Vivienda de Interés Social son:

- Lote mínimo por unidad de vivienda: 72 M2
- Dimensiones: 6m X 12m
- Altura máxima: Cinco pisos
- Antejardín: 1,50 metros (o según tipo de vía)
- Parqueaderos: Uno por cada tres (3) unidades de vivienda.

**ARTICULO 192: De los usos.** En el Área de Actividad Residencial R-3 se establecen además del uso residencial, los siguientes; usos:

**Comerciales :** Los requeridos para atender las necesidades básicas de la población, de bajo impacto y que sean compatibles con la misma, los cuales se detallan en el Cuadro NO 1 del presente Acuerdo.

**Institucionales:** Los usos permitidos en esta Área de Actividad serán los requeridos para atender la población en necesidades de educación a nivel preescolar, primario, secundario y técnico, así como las de salud, seguridad, abastecimiento, desarrollo comunitario, etc.

**Industriales:** Los usos permitidos son aquellos de pequeñas industrias no contaminantes, que constituyan microempresas de los cuales deriven ingresos los residentes, siempre y cuando no generen impacto y sean compatibles con la vivienda, los cuales aparecen en el Cuadro NO 1. Este uso no será permitido en ningún conjunto vertical abierto o cerrado.

**De Servicios:** Los usos permitidos son los complementarios que sean compatibles con la vivienda y que aparecen en el Cuadro No 1. del presente Acuerdo.

**Parágrafo:** Los establecimientos de comercio, institucionales, industriales y de servicios de mediano impacto se localizarán sobre los corredores urbanos principales y secundarios en locales concentrados.

## **CAPÍTULO 2**

### **ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE Y MIXTA**

#### **SUBCAPÍTULO 1**

##### **ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE**

**ARTICULO 193:** Se determina como área de actividad Múltiple el Centro de la Cabecera Municipal de Jamundí (Barrio Juan de Ampudia), área que se caracteriza por la combinación de usos residenciales, comerciales, industriales no contaminantes y de servicios.

Altura máxima permitida:	2 pisos y altillo retrocedido 3.50 metros después de la línea de paramento.
Usos permitidos:	Residencial, comercial, industrial no contaminante y de servicios
Parqueaderos:	De acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos en el Capítulo dedicado a Estacionamiento de vehículos y zona de cargue y descargue según usos del suelo.

#### **SUBCAPÍTULO 5**

##### **ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA M-1**

**ARTICULO 194:** Determinase como Área de Actividad Mixta M-1 aquella que presenta usos mixtos residenciales, comerciales y de servicios.

**Parágrafo 1:** Las pequeñas y medianas industrias existentes en el interior de esta Área de Actividad al momento de publicación del presente Acuerdo, continuarán su funcionamiento siempre y cuando cumplan con las disposiciones ambientales vigentes y no causen impactos negativos ni interfieran con el uso residencial.

**Parágrafo 2:** Los nuevos desarrollos de industrias deberán localizarse en el Area de Actividad Industrial No Contaminante. Ver Plano Areas de Expansión donde se localiza el Area Industrial.

**Parágrafo 3:** Los ejes viales existentes de acceso y salida del casco urbano son considerados ejes de carácter comercial.

**ARTICULO 195:** Los nuevos desarrollos en esta Área de Actividad deberán cumplir con las normas de urbanizaciones señaladas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

Altura máxima permitida:	Sobre vía local	2 pisos con altillo
	Sobre vía Colectora	3 pisos y altillo
	Sobre vía Arteria	5 pisos
Aislamiento mínimo posterior:		3 metros
Tamaño mínimo del predio para uso residencial:		90 M <sup>2</sup>

**Parágrafo 1:** Para usos distintos al residencial, el tamaño mínimo del lote será definido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, de acuerdo con el tipo de uso y en todo caso será superior al tamaño mínimo establecido para la vivienda.

**ARTICULO 196: Área de Concertación.** Localizada entre las glorietas de los Bomberos y del Hospital Piloto, entre las carreras 10 y 11; al interior del Área de Actividad Mixta M-1, observa las siguientes condiciones de manejo:

Ventas: Calzado, muebles, artesanías, electrodomésticos, equipos de cómputo, papelería, juguetería, perfumería, productos concentrados para animales, vidrios.

Comercio-servicios: Funerarios, relojerías, piscinas, panadería y pastelería, veterinarios, joyería, talabartería, marroquinería, salones para reuniones sociales, bancos, corporaciones, cooperativas, aseguradoras, librerías, restaurantes, oficinas, clínicas, consultorios odontológicos, consultorios oftalmológicos, boutiques, estancos, droguerías supermercados, almacenes de cadena, comercio especializado de porcelana sanitaria, tipografía, imprentas, parqueaderos públicos y privados.

Otros: usos institucionales, vivienda.

Usos restringidos: Casinos, billares, bingos, fuentes de soda, grilles, discotecas, compraventas, ferreterías, bodegas de materiales de construcción, procesamiento de textiles, elaboración de productos de tocador y limpieza, venta de repuestos de automotores y motocicletas, reparación de calzado, bicicletería.

Usos no permitidos: Fábricas, moteles, lavado de autos, cerrajería, venta y distribución de combustible, fábrica de muebles, casas de lenocinio, construcción de motores y maquinaria agroindustrial, fabricación de productos químicos, fundición de metales, aserraderos, fabricación de abonos y plaguicidas procesamiento y conservación de carnes y pescado, elaboración de concentrados para animales.

### CAPITULO 3

## ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA

### SUBCAPÍTULO 1

#### EL ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA DE GALERÍA.

**ARTICULO 197:** Corresponde a la zona delimitada en el *Plano de Equipamiento*, ubicada entre las calles 10 y 13 y las carreras 6<sup>a</sup> y 9<sup>a</sup> en las cuales se permite la

localización de usos comerciales y de pequeña y mediana industria artesanal y manufacturera, cuya actividad económica esté relacionada directa o indirectamente con la función abastecedora de la galería.

**ARTICULO 198:** Para el manejo de los usos del suelo, el Área de Actividad de Galería se subdivide en Área de Influencia Directa y Área de Transición.

Por **Área de Influencia Directa** se entiende el conjunto de predios inmediatos a la galería y que conforman la manzana de la misma, en donde se localizan las actividades relacionadas con la función que cumple dicho establecimiento.

Por **Área de Transición** se entiende el conjunto de predios con frente a la manzana de la galería y que pertenecen a las manzanas aledañas, los cuales conforman el Área de Influencia Indirecta en la cual se permite la Idealización de actividades comerciales y de pequeña y mediana industria artesanal manufacturera, compatibles con la vivienda.

**ARTICULO 199:** Dentro del Área de Actividad de Galerías se permiten los usos definidos en el Cuadro No 1, los cuales deberán realizar los acondicionamientos necesarios para no causar molestias a sus vecinos. A los existentes no les será renovado el uso del suelo hasta tanto no se garantice la solución de los impactos causados.

**ARTICULO 200:** Las normas referentes a alturas y aislamientos se regirán por las determinadas en el presente Acuerdo para el Área de Actividad Mixta M-1.

**ARTICULO 201:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal adelantará un Plan Parcial para el Reacondicionamiento del Área de Galería, en el cual se establecerá si debe trasladarse total o parcialmente la actividad. Así mismo, deberá determinarse las acciones a acometer en el área de la cual sea desalojada la actividad, de igual manera que el nuevo régimen de usos y edificaciones. El Plan Parcial se formulará de acuerdo con la destinación que se decida dar al sector actualmente ocupado por la galería.

## **SUBCAPÍTULO 2**

### **ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA DE TERMINAL DE TRANSPORTES Y COLISEO DE FERIAS**

**ARTÍCULO 202:** Determínase como Área de Actividad de Terminal de Transportes y Coliseo de Ferias el área reservada para su construcción y delimitada en el Plano de Equipamientos Propuesto. ***Ver plano U22 Areas de Actividad Urbana.***

**ARTÍCULO 203:** Los usos del suelo permitidos en esta Área de Actividad corresponden al residencial, comercial, recreativo y de servicios complementarios, los cuales están definidos en el Cuadro No 1 que hace parte integrante del presente Acuerdo.

### SUBCAPÍTULO 3

#### ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS

**ARTICULO 204:** Determinase como Área de Actividad Especializada Institucional y de Servicios la destinada a albergar las demandas de crecimiento futuro de las actividades educativas (Colegios, Universidades) y de actividades terciarias como comerciales y de servicios con bajo impacto urbanístico y ambiental.

**Parágrafo:** La franja Este del corredor Cali – Jamundí dispuesto sobre la Avenida Cañasgordas queda clasificada dentro de esta categoría.

**ARTICULO 205:** Los proyectos que se desarrollen en esta Área de Actividad deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

Tamaño mínimo del predio:	3.000 M <sup>2</sup>
Altura máxima permitida:	Cuatro (4) pisos
Antejardín:	8.00 metros
Aislamiento lateral:	5.00 metros
Aislamiento posterior:	8.00 metros
Area máxima a ocupar en primer piso:	50% del predio

**ARTICULO 206:** Los desarrollos urbanísticos en esta Área de Actividad deberán contar con soluciones para el suministro de agua potable y disposición de aguas residuales, mediante la conexión a las redes urbanas, la utilización de un sistema propio común a la urbanización o soluciones individuales al interior del predio debidamente aprobadas.

### SUBCAPÍTULO 4

#### ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA INDUSTRIAL NO CONTAMINANTE Y TERCIARIO: LA CARRETERA – MERCADO

**ARTICULO 207:** Determinase como Área de Actividad Especializada Industrial No Contaminante aquella área especializada en la cual pueden localizarse los establecimientos de la industria pesada y mediana, con opción además de locaciones para las actividades, comerciales y de servicios, complementarias a la misma.

La industria no contaminante en la margen derecha de la vía Panamericana en dirección Cali – Popayán (sentido Norte - Sur), mantendrá su patrón actual de localización como actividad anexa a la vivienda. En esta zona de actividad podrán localizarse restaurantes, moteles, hoteles, hatos y actividades compatibles de comercio y servicio.

**ARTICULO 208:** Las edificaciones que se desarrollen en esta Área de Actividad deberán acogerse a las normas urbanísticas fijadas en el Título IV del presente Acuerdo y podrán alcanzar las siguientes alturas máximas, de acuerdo con su tipo:

Área mínima de lote:	8.000 M <sup>2</sup>
----------------------	----------------------

Edificaciones industriales:	25 metros
Edificaciones comerciales y de servicios:	5 pisos
Antejardín:	8.00 metros
Aislamiento lateral:	5.00 metros
Aislamiento posterior:	8.00 metros
Area máxima a ocupar en primer piso:	50% del predio

**ARTICULO 209:** Los usos permitidos en esta Área de Actividad aparecen detallados en el Cuadro No 1, que parte integrante del presente Documento de Acuerdo.

**Parágrafo:** Las actividades a desarrollar en estas edificaciones requieren de Licencia Ambiental otorgada por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC).

## **SUBTÍTULO 6**

### **SISTEMAS DE URBANIZACIÓN**

**ARTICULO 210:** La vivienda, en especial la de interés social, podrá desarrollarse a través de cualquiera de los siguientes sistemas:

- Sistema de Urbanización de Loteo Individual
- Sistema de Urbanización de Conjunto de Vivienda en Loteo Individual
- Sistema de Urbanización de Conjunto Horizontal Cerrado o Vertical Abierto o Cerrado.
- Vivienda multifamiliar

#### **ARTICULO 211: Sistema de Urbanización de Loteo Individual.**

Entiéndase por Sistema de Urbanización de Loteo Individual aquél en que el desarrollo está compuesto de lotes producto de una partición, debidamente alinderados y que cuenta con acceso independiente desde un espacio público, en que el urbanizador construye las obras urbanísticas y dota de servicios públicos.

En este sistema de urbanización el adquiriente construye su unidad de vivienda por iniciativa privada, la cual debe ajustarse a los planos arquitectónicos aprobados para la urbanización.

En este sistema se permite que el urbanizador haga entrega de la unidad básica de vivienda o de una vivienda mínima, dotada por lo menos de acueducto, alcantarillado y electrificación, a partir de la cual el adquiriente concluye su construcción por desarrollo progresivo, de acuerdo con los planos aprobados y suministrados por el urbanizador.



**ARTICULO 212:** Las siguientes disposiciones se aplicarán a las urbanizaciones que se adelanten por este sistema:

1. Las urbanizaciones estarán destinadas exclusivamente a la construcción de vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar.
2. El lote mínimo para soluciones unifamiliares será de setenta y dos (72 M<sup>2</sup>) , con frente mínimo de seis (6.00) metros.
3. La vivienda mínima será de 25 m<sup>2</sup> como unidad básica, debe incluir: una alcoba, 1 baño y salón comedor con cocineta y un lavadero como mínimo.
4. Para los desarrollos de vivienda en bifamiliares los lotes deberán tener 72 m<sup>2</sup> de área mínima con una densidad promedio de 85 viviendas por hectárea bruta.
5. Para los desarrollos de vivienda en trifamiliares los lotes deberán tener 100 m<sup>2</sup> de área mínima con una densidad promedio de 100 viviendas por hectárea bruta.
6. Para todas las vías dadas en Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.
7. Las vías vehiculares y peatonales internas, no suministradas en el Esquema Básico, se determinarán de acuerdo con las especificaciones del Título I, Subtítulo 7, Capítulo 2: "Dimensionamiento de los ejes viales", del presente instrumento.
8. Los parqueaderos se diseñarán a razón de uno (1) por cada tres (3) soluciones de vivienda como mínimo. Deberán plantearse guardando una proporción del 70% para vehículos grandes, de cinco (5.00) por dos con cuarenta (2.40) metros, y del 30% para vehículos pequeños, de cuatro con veinte (4.20) por dos con veinte (2.20) metros.
9. En todas las construcciones se permitirán voladizos en segundo piso, equivalente como máximo al 25% de la profundidad del antejardín exigido.
10. El urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo para su aprobación, con el fin de hacer entrega de los planos a los adquirentes para permitirles acogerse al diseño.

**ARTICULO 213: Sistema de Urbanización de Conjunto de Vivienda en Loteo Individual.** Entiéndase por Sistema de Urbanización de Conjunto de Vivienda en Loteo Individual aquel en que el urbanizador, además de construir las obras urbanísticas y dotar los servicios públicos, entregará edificada la solución de vivienda terminada, en desarrollos de lotes deslindados y con acceso individual a la vivienda desde el espacio público.

**ARTICULO 214:** Los desarrollos por este sistema de urbanización cumplirán con las disposiciones aplicadas a las urbanizaciones por el Sistema de Urbanización en Loteo Individual, contenidas en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 215: Sistema de Urbanización en Conjunto Horizontal Cerrado o Vertical Abierto o Cerrado.**

Entiéndase por Sistema de Urbanización en **Conjunto Horizontal Cerrado** aquel cuyos desarrollos están compuestos por tres (3) o más unidades de vivienda en edificaciones independientes adosadas entre si, con accesos independientes desde las zonas comunes

y servicios e instalaciones propias.

Estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares y deben contar con un cerramiento y acceso único desde de la vía pública, con portería de control. La altura máxima de las viviendas es de tres (3) pisos. El área mínima del lote será de 90 M<sup>2</sup> y deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 170 del presente documento.

**ARTICULO 216:** Entiéndase por Sistema de Urbanización en **Conjunto Vertical Abierto** aquel cuyos desarrollos se componen de dos (2) o más bloques o edificios de vivienda, con acceso común a las unidades de vivienda desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes. Estos conjuntos también pueden llamarse multifamiliares.

La altura máxima en este sistema de urbanización es libre para las áreas a desarrollar en vivienda de interés social y cada conjunto debe contar con una portería, desde la cual se organiza la nomenclatura de las viviendas.

**ARTICULO 217:** Entiéndase por Sistema de Urbanización de **Conjunto Vertical Cerrado** aquel cuyos desarrollos cumplen con la definición contenida en el Artículo anterior y que cuentan además con un cerramiento y un acceso único desde la vía pública, con portería desde la cual se organiza la nomenclatura del conjunto.

**ARTICULO 218:** Las urbanizaciones desarrolladas por los Sistemas de Urbanización en Conjunto Vertical Abierto o Cerrado cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Altura máxima permitida: Libre.
2. El área mínima construida por apartamento será de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 M<sup>2</sup>). En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento
3. El desarrollo de vivienda multifamiliar deberá adelantarse en lotes no menores a 1500 m<sup>2</sup>.
4. Cuando el urbanizador aspire a realizar operaciones con densidades mayores a 100 viv/Ha, deberá como contraprestación ceder el excedente de terreno necesario para compensar la densidad, de manera que al final ésta sea de 100 viviendas por Ha. Bruta como máximo.
5. Para todas las vías dadas en Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.
6. Las vías vehiculares y peatonales internas, no suministradas en el Esquema Básico, se determinarán de acuerdo con las especificaciones del Título I, Subtítulo 7, Capítulo 2: "Dimensionamiento de los ejes viales", del presente instrumento.
7. Los parqueaderos se diseñarán a razón de uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda y deberán plantearse al interior del conjunto. Para vivienda entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros.
8. Los parqueaderos serán planteados en un 70% para vehículos grandes, de cinco (5.00) por dos con cuarenta (2.40) metros, y en un 30% para vehículos pequeños, de

cuatro con veinte (4.20) por dos con veinte (2.20) metros. Serán previstos parqueaderos para visitantes, a razón de uno [1] por cada diez (10) unidades de vivienda. Su localización será a1 exterior del conjunto.

9. Para conjuntos verticales de más de diez (10) viviendas se diseñará una zona comunal privada, que tenga un área como mínimo de tres metros cuadrados (3 M<sup>2</sup>) por cada unidad de vivienda.
10. La zona comunal privada tendrá conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas.
11. Cuando en los conjuntos verticales se diseñen aislamientos superiores a los exigidos, podrá aceptarse hasta un 25%, de los mismos como parte de la zona comunal privada, siempre y cuando permitan el desarrollo de alguna actividad recreativa y se encuentren integrados con el resto de la zona comunal. Esta zona se entregará debidamente adecuada y arborizada con especies nativas avaladas por CVC.
12. Los conjuntos contarán con una caseta de portería y control con acceso frente a la vía pública, a partir de la cual se organice la nomenclatura domiciliaria del conjunto.
13. Todos los conjuntos tendrán al menos una unidad técnica de basuras (UTB), localizada en un área de fácil acceso para el desalojo y recolección de las mismas.
14. El área mínima de la UTB será de cuatro (4.00) metros cuadrados para conjuntos hasta de diez (10) viviendas, incrementándose su área a razón de un metro cuadrado (1.00 M<sup>2</sup>) por cada quince (15) viviendas adicionales.
15. Para edificaciones en conjuntos verticales los aislamientos lateral y posterior respecto a los linderos del predio y entre edificaciones, serán de seis (6.00) metros con servidumbre de vista y de cuatro con cincuenta (4.50) metros sin servidumbre.

## **SUBTÍTULO 7**

### **PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

**ARTICULO 219:** Para enfrentar la problemática de la vivienda de interés social y sus déficit, el PBOT propone desarrollar fundamentalmente los siguientes programas, que se articulan a la política municipal de vivienda de interés social.

- Reubicación de asentamientos humanos
- Programas de vivienda nueva
- Programas de mejoramiento integral en los asentamientos y barrios
- Renovación Urbana – redensificación.

**ARTICULO 220:** Reubicación de asentamientos humanos. Este procedimiento deberá adoptarse en dos casos, ambos producto de ocupación no planificada de suelo mediante invasión. Se requiere trasladar la población localizada en la ribera de los Zanjones

Barrancas, Medio y El Rosario ya que se encuentra en situación de riesgo inminente por inundaciones e estos en épocas de invierno.

**El Zanjón Barrancas afecta los barrios:** La Aurora, Portal de Jamundí, Belalcázar, Popular, Acacias, Piloto.

**El Zanjón Rosario afecta los barrios:** La Lucha, Ciro Velasco y La Morada.

**Parágrafo:** La población trasladada podrá ser reubicada en las áreas no desarrolladas dentro del perímetro urbano, al extremo sur de la ciudad, o bien en el área de expansión propuesta para vivienda de interés social (VIS), localizada al extremo sur de la Cabecera Municipal, a continuación del área mencionada. **Ver plano de Clasificación General del Suelo.**

**ARTICULO 221: Programas de Vivienda Nueva.** A fin de generar una oferta amplia de vivienda para los estratos más pobres, sobre todo para los estratos 1 y 2 que demandan la mayor cantidad de soluciones, se establece las siguientes estrategias fundamentales:

**ARTICULO 222: Adquisición de Terrenos a Cuenta de la Participación en Plusvalía.** Teniendo en cuenta que existen, a partir de la aprobación del PBOT, áreas generadoras de plusvalía, bien sea por determinación de áreas de expansión urbana, o bien por cambio de normativa, la Administración Municipal podrá establecer negociaciones mediante las cuales sea posible obtener, a cuenta del pago de la participación en plusvalía, terrenos ubicados en la zona destinada a la construcción de vivienda de interés social.

Cuando pertenezcan al mismo propietario o entidad terrenos ubicados en áreas generadoras de plusvalía y terrenos en áreas destinadas a la construcción de vivienda de interés social, no generadoras de plusvalía, el Municipio de Jamundí podrá liquidar el monto de la participación en plusvalía y convenir su pago en terreno, el cual, de acuerdo con lo establecido en el presente Acuerdo, corresponde al 40% de la plusvalía generada y consecuentemente, determinar el área que le debe ser entregada para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.

La Administración Municipal, previa autorización del Concejo Municipal podrá también emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a la participación en plusvalía, de acuerdo con lo establecido por el artículo 88 de la Ley 388 de 1997. De esta manera, podrá igualmente adquirirse terrenos en otros sectores de la ciudad, de acuerdo con las necesidades específicas del caso.

**ARTICULO 223: Programas de mejoramiento integral en los asentamientos y barrios.** Mediante la concertación con otros actores involucrados en los programas de mejoramiento de viviendas, el Municipio deberá emprender acciones que permitan mejorar de manera integral las condiciones de habitabilidad de los diferentes sectores, con especial énfasis en las áreas menos consolidadas, ubicadas en los Barrios La Aurora, Belalcázar, Arizona, Adrianita, Popular, Primero de Mayo, Las Acacias, Piloto entre otros.

El mejoramiento integral incluye, además del mejoramiento de la vivienda, la dotación completa de servicios domiciliarios, pavimentación de vías, tratamiento del espacio

público, mejoramiento de equipamientos; por lo cual requiere la acción planificada de la Administración Municipal en su conjunto. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá adelantar o aprobar Planes Parciales Locales de Mejoramiento Integral por barrios o por sectores de la ciudad, en los cuales deberá abarcarse los aspectos determinados para tales instrumentos en el articulado del Plan.

**ARTICULO 224: Redensificación – Plan Terrazas.** La emisión de títulos valores por parte del Municipio permite realizar la transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo a viviendas de una sola planta que cuentan con placa de cubierta a manera de terraza en su parte superior.

El Municipio podrá entregar a la familia necesitada de vivienda títulos, con los cuales podrá adquirir los derechos para construir su propia residencia sobre la del otorgante de los derechos, quien recibirá como pago los títulos.

Una vez adquiridos los derechos para construir sobre la placa, el usuario podrá acceder al programa de construcción de vivienda en sitio propio, agenciado por las cajas de compensación familiar.

Por otra parte, la Administración Municipal deberá actuar como facilitador en aquellos casos en los cuales los propietarios de inmuebles de considerable tamaño decidan subdividirlo y dar cabida a una o varias soluciones adicionales. En tal caso deberá ejercerse control estricto sobre aquellos inmuebles de interés patrimonial.

## **TITULO III**

### **COMPONENTE RURAL**

**ARTICULO 225: Zonificación por Áreas de Tratamiento:** Para efectos del presente instrumento, entiéndase por Área Rural el territorio comprendido entre los límites del Municipio de Jamundí y los límites del conjunto conformado por el área Urbana y de Expansión Urbana de la Cabecera Municipal.

Para la zonificación del Área Rural adóptese la siguiente división por áreas de tratamiento:

- Área de Tratamiento de Protección Ambiental
- Área de Tratamiento de Industria Extractiva
- Área de Tratamiento de Proyectos Forestales
- Área de Tratamiento de Estabilización de Suelos Erosionados
- Área de Tratamiento de Proyectos Agroforestales
- Área de Tratamiento de Proyectos Productivos – silvoagrícolas
- Área de Tratamiento Agroforestal y Segunda Residencia
- Área de Tratamiento de Proyectos Agroindustriales-Pecuarios
- Área de Tratamiento Agrícola de Manejo Especial
- Áreas de Tratamiento Residencial Rural
- Área de Tratamiento de Planta de Potabilización de Agua

**Ver Plano R – 19 Usos y Tratamientos del Suelo**

### **CAPÍTULO 1**

#### **AREA DE TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**ARTICULO 226:** El Área de Tratamiento de Protección Ambiental corresponde principalmente a los siguientes elementos:

- La parte del Parque Nacional Natural Los Farallones en jurisdicción de Jamundí en los corregimientos de San Vicente, San Antonio y Villa Colombia, área con valores excepcionales reservada y declarada como tal mediante la Resolución no 92 de 1968 del INCORA, el cual hace parte del Sistema de Parques Nacionales a que se refiere el Decreto Ley 2811 de 1974.
- La Zona de Reserva Forestal Protectora de Guachinte (Acuerdo CVC No. 5 de 24 de junio de 1974; Dec 1495 de julio 24 de 1975).
- La Zona de Reserva Forestal Protectora de Chontaduro (Acuerdo CVC No.6 de 1974; Dec. 1976 de junio 24 de 1975).
- La Reserva de la Sociedad Civil de Pozo Verde (Decreto 1996 de 1999).
- El Bosque de Colindres ubicado en Bocas del Palo.

- Los relictos boscosos y humedales ubicados en la zona de transición del suelo rural, en las áreas de expansión urbana y en el área de protección de los meandros del río Cauca, así como los guaduales existentes. Entre los humedales se encuentran Guinea, Guarinó, El Avispal, El Cabezón, La Herradura, Bocas del Palo, Colindres, Hacienda Arizona, Condominio Campestre Privilegio, Oporopo, El Lago, Hacienda las Brisas, La Esmeralda, La Argelia, Club de Cazadores, Parcelación Las Mercedes, Rincón de las Mercedes, Alfaguara, Manuela Beltrán y Entre Ríos.
- El área forestal protectora del río Cauca, en una extensión de 50 metros desde la corona del barranco; el área forestal protectora en la ribera de los ríos Jamundí, Jordán, Claro, Guachinte y Timba, sí como de sus cauces afluentes y nacimientos, en una extensión de treinta metros (30.00) como mínimo desde la corona del barranco a cada lado y en una franja de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua de conformidad con lo establecido por el Decreto Ley 2811 de 1974, Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables, con el Decreto 1449 de 1977.
- En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener áreas forestales protectoras en los terrenos con pendientes superiores al 75%.
- Las áreas identificadas como Bosque Protector, Bosque Natural.
- En acequias artificiales se considera como Área Forestal Protectora el doble del ancho del cauce a cada lado.
- Las áreas preseleccionadas para la disposición final de los residuos sólidos.

***Ver Plano R-11 Suelo de Protección.***

**ARTICULO 227:** La administración municipal, en un plazo no mayor a sesenta días, contados a partir de la aprobación del PBOT, enviará al Ministerio de Minas y Energía el listado de áreas protegidas incluido en el plan, acompañado de una copia del plano R-11, Suelo de Protección, para recomendar su exclusión del Catastro Minero Nacional.

**ARTICULO 228:** En el Área de Tratamiento de Protección Ambiental correspondiente a la parte del Parque Nacional Natural Los Farallones jurisdicción Jamundí, no se permitirá el desarrollo de ninguna actividad ni ocupación diferente a las señaladas en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente.

**Parágrafo:** El municipio identificará los vértices del Parque Nacional Natural Los Farallones, jurisdicción Jamundí, en estudios futuros.

**ARTICULO 229:** El municipio desarrollará procesos participativos de ordenamiento ambiental del territorio en la zona aledaña al Parque Nacional Natural Los Farallones que propendan por la identificación, caracterización, reglamentación de la zona amortiguadora; que potencialicen la conservación de la oferta ambiental del Parque. Estos procesos deberán desarrollarse en coordinación con las entidades que integran, con competencia y jurisdicción en el municipio, los diferentes sistemas.

**ARTICULO 230: Bosque Natural.** Se entiende como Bosque Natural aquellas áreas en las cuales actualmente y a futuro se encuentra arborización producida espontáneamente y que debe ser protegida de la explotación.

**ARTICULO 231: Bosque Protector.** Las áreas determinadas en esta categoría deben disponerse a la regeneración natural de bosque, por lo tanto, queda prohibida toda actividad de explotación.

**Parágrafo 1:** De igual manera, se determina para esta área la sustitución paulatina de cultivos agrícolas en suelos de protección (excepto en las áreas predeterminadas para la disposición final de residuos sólidos) por cobertura protectora con especies nativas.

**Parágrafo 2:** Deberá detenerse la expansión de las áreas destinadas a la ganadería extensiva y mediante el trabajo concertado de entidades públicas con la comunidad, deberá sustituirse paulatinamente esta práctica por la cobertura boscosa natural con especies nativas.

**Parágrafo 3:** En las áreas de Bosque Protector no se permite causar alteración a la vegetación leñosa nativa.

**ARTICULO 232:** Las áreas forestales protectoras de corrientes de agua son terrenos no ocupables, destinados a la conservación y recuperación de la vegetación ribereña. Los usos complementarios permitidos dentro de éstas son sólo los correspondientes a la construcción de obras de manejo hidráulico. Estas áreas son franjas de treinta (30) metros de ancho, contados a partir de la corona del barranco de los cauces de los ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos y cuerpos lagunares; así como las áreas que rodean los nacimientos de agua, hasta los 100 metros de distancia; establecidos con el fin de conservar las especies forestales ribereñas y propiciar su extensión en los sectores despoblados y como una medida para permitir la continuidad de los corredores eco sistémicos, la conectividad de los elementos estructurantes de espacio público y la interacción y enlace entre lo urbano y lo rural.

**Parágrafo:** No generan áreas forestales protectoras los estanques artificiales destinados a la piscicultura, lagos artificiales construidos para la pesca y reservorios de agua para usos agrícolas.

**ARTICULO 233: Aguas superficiales.** La Administración Municipal en un período no mayor a tres (3) años, debe gestionar en coordinación con la autoridad ambiental los recursos necesarios para adquirir las fuentes de abasto de los acueductos rurales.

**Parágrafo:** El Municipio de Jamundí destinará el 1% de su presupuesto para la inversión ambiental, y en coordinación con la Autoridad Ambiental lo destinará a la recuperación y conservación de las microcuencas que abastecen los acueductos.

***Ver plano No. R11, Suelo de Protección.***

**ARTICULO 234:** El municipio en un plazo de tres meses, contado a partir de la aprobación del PBOT, deberá ajustar el balance que determina la oferta hídrica a los datos suministrados por la CVC.



**ARTICULO 235: Área de protección de madrevejas de los ríos.** Es aquella que se delimita con el objeto de preservar las características propias de los terrenos correspondientes a los antiguos cauces de los ríos, así como para definir y preservar por sus características y limitantes, los antiguos cauces de ríos, lagos o cuerpos de agua que han sido desecados por acción del hombre. La franja de protección para estos casos será como mínimo de treinta metros, medidos a partir del borde del lecho.

**Parágrafo:** Con la finalidad de mantener un registro y precisar el alcance de los bienes públicos, el municipio solicitará al INCORA el deslinde de propiedad en madrevejas.

**ARTICULO 236:** La Administración Municipal, conforme a lo estipulado en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, destinará el 1% del presupuesto municipal para la adquisición de áreas en los nacimientos de aguas que abastecen los acueductos. La inversión se hará en cada período fiscal.

**ARTICULO 237:** Para la declaratoria de nuevas Áreas de Tratamiento de Protección Ambiental se debe seguir el siguiente esquema:

1. Identificación preliminar de los límites que tendrá el área.
2. Evaluación de los recursos bióticos y físicos del área (clima, suelos, geología, flora y fauna).
3. Evaluación de valores paisajísticos, recursos arqueológicos e histórico-culturales y atractivos para la recreación.
4. Caracterización de la demanda de bienes y servicios para diferentes usos y de las condiciones socio-económicas y culturales locales, teniendo en cuenta la tenencia y uso de la tierra y el apoyo de la comunidad hacia la futura reserva.
5. Caracterización de la oferta natural, identificación de bienes y servicios ambientales y de beneficios que puedan derivarse de la conservación y protección del área.
6. definición de los objetivos del área.
7. Establecer la compatibilidad entre las demandas de bienes y servicios y la categoría propuesta.
8. Evaluar analíticamente la compatibilidad entre las características naturales del área, los objetivos perseguidos y los objetivos establecidos para las siguientes categorías de manejo.
9. Definición de la categoría de manejo entre:
  - a. Áreas de especial significado ambiental
  - b. Áreas de recuperación y mejoramiento
  - c. Áreas de producción forestal.

**ARTICULO 238:** El municipio, en coordinación con la autoridad ambiental y el INCORA, antes de ocho (8) años, contados a partir de la aprobación del PBOT, realizará el

inventario, la caracterización y geo-referenciación de los humedales y relictos boscosos en la zona de transición del suelo rural, en las áreas de expansión urbana y en el área de protección de los meandros del río Cauca. Dentro de las zonas de transición y de las áreas de expansión urbana, se dará prelación a las áreas protectoras de corrientes, nacimientos y reservorios de agua.

**ARTICULO 239:** El municipio, en concordancia con la autoridad ambiental, conformará en un mediano plazo el sistema de áreas protegidas municipales, estableciendo las competencias y responsabilidades respectivas, así como la utilización que debe asignarse a cada una de ellas entre protección estricta, activa y recuperación.

**Parágrafo:** Deberá revisarse, dentro de la conformación del sistema de áreas protegidas, los casos correspondientes a las zonas forestales protectoras de Guachinte y Chontaduro y a la reserva de la Sociedad Civil de Pozo Verde.

**ARTICULO 240:** En cuanto a las estrategias para la conservación de la fauna y la flora, tanto en ambientes urbanos como rurales y en particular a lo relacionado con la protección, investigación e identificación mediante inventario de las especies animales y vegetales asociadas a los diferentes nichos, hábitats, éstos serán liderados por el municipio, pero en concordancia con términos de referencia generales suministrados por la CVC.

## **CAPITULO 2**

### **ÁREA DE TRATAMIENTO DE INDUSTRIA EXTRACTIVA**

**ARTICULO 241:** El Área de Tratamiento de Industria Extractiva está constituida por aquellas áreas destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, mediante los sistemas de socavón, tajo o cielo abierto y dragado, denominadas La Karina, Karina 4, Las Mercedes, Gato de Monte, San Antonio, Río Claro, Cascarillal, La Olga, Las Cañas, La Ferreira, Carbonales, Paso de la Bolsa, Bocas del Palo, y otras.

Queda condicionada la explotación de estos recursos al visto bueno de la C.V.C. y Minercol.

**ARTICULO 242:** Será requisito para cada zona o frente de explotación por excavación subterránea y a cielo abierto, o de dragado, contar en primera instancia con la aprobación del Ministerio de Minas o Minercol y con la licencia ambiental correspondiente.

**Parágrafo:** Adicionalmente, deberá contarse con un Plan de Restauración y/o Sustitución Ambiental, cuyos términos de referencia serán establecidos por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. Dicho Plan será realizado y ejecutado obligatoriamente por el propietario o responsable de la explotación.

**ARTICULO 243:** En las Áreas de Tratamiento de Industria Extractiva por el sistema de tajo o cielo abierto, no se permitirá la explotación de material en las riberas de los cursos de aguas superficiales, ni alrededor de los afloramientos de aguas subterráneas, según los términos definidos por Ley.

**ARTICULO 244:** En las áreas forestales protectoras de los ríos, se establecerán principalmente bosques protectores y se permitirán en forma restringida las explotaciones de industrias extractivas por el sistema de dragado de los materiales del lecho de río, de acuerdo con reglamentaciones específicas que para tal efecto determine la C.V.C.

**Parágrafo 1:** Las explotaciones existentes por el sistema de dragado serán inspeccionadas periódicamente por la C.V.C. o la entidad que haga sus veces, con el objeto de evaluar las cualidades técnicas de las explotaciones y el manejo del impacto existente sobre el área.

**Parágrafo 2:** En las Áreas de Industria Extractiva por el sistema de dragado, todo tipo de pavimentación que se haya efectuado en los patios de la explotación deberá ser removida y los suelos deberán ser devueltos a su condición primitiva, una vez finalizada ésta.

**ARTICULO 245:** Para las explotaciones previstas en el presente Capítulo, será competencia del Departamento Administrativo de Planeación Municipal la expedición del Certificado de Uso del Suelo Conforme y de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. conceptuar respecto a los impactos causados por la explotación y ejercer su control.

**Parágrafo:** El aprovechamiento de los recursos minerales (no renovables) del suelo y subsuelo, deben realizarse en el marco de las disposiciones legales y competencias interinstitucionales vigentes en la materia de minería ambiental.

**ARTICULO 246:** El municipio deberá actualizar anualmente el inventario de las minas existentes, en concordancia con la información que exista o suministre Minercol determinando los títulos mineros y las explotaciones ilegales.

**Parágrafo1:** Una vez completado el inventario deberá ser incorporado al Plan.

**Parágrafo 2:** El municipio deberá actualizar anualmente el inventario de las zonas o áreas en las cuales se está llevando a cabo la explotación de materiales de arrastre.

**ARTICULO 247:** La Administración Municipal debe presentar, en un término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia del PBOT, una propuesta para los sitios seleccionados para obtener material de arrastre para la ejecución de obras civiles, dentro de las áreas señalada en el Plano de Usos y Tratamientos del Suelo, el cual forma parte del presente documento, como área para Explotación Material de río, para la aprobación de la CVC.

**Parágrafo:** La propuesta deberá contener el Plan de mitigación o prevención en las áreas seleccionadas.

**ARTICULO 248:** El municipio debe iniciar, en el término de seis meses contados a partir de la aprobación del PBOT, un programa para fomentar la organización de grupos asociativos de trabajo, relacionados con la explotación de los materiales de arrastre en forma manual.

**ARTICULO 249:** La Administración Municipal deberá iniciar en el corto plazo (tres años) programas de sustitución de la minería artesanal de carbón en el corregimiento de Puente Vélez, por fuentes alternativas de ingresos económicos para la población, concienciando a la población minera de los riesgos debidos a la falta de tecnificación, a los fenómenos de remoción en masa e inundaciones, como en los casos de La Tomatera y La Cuchumina.

**ARTICULO 250:** El municipio apoyará las iniciativas tendientes a establecer el beneficio de minerales a través de métodos de producción ambiental más limpia, entre otros, el de la bauxita por vía seca.

### **CAPITULO 3**

#### **ÁREA DE TRATAMIENTO DE PROYECTOS FORESTALES**

**ARTÍCULO 251:** Las áreas de actividad de proyectos forestales se encuentran en el área contigua al Parque Los Farallones, clasificadas como áreas de protección. En ella encontramos también parte del potencial hídrico del Municipio.

**ARTÍCULO 252:** De conformidad con el uso potencial del suelo, se establece para esta área los siguientes usos:

Usos Principales: Forestal protector y forestal protector- productor.

Usos Compatibles: Forestal productor. Ecoturismo. Recreación pasiva, Equipamientos colectivos. Administración pública.

**ARTÍCULO 253:** El área se sujeta a las siguientes condiciones de manejo:

1. Implementación intensiva de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad.
2. Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua, con especies nativas.
3. Sustitución paulatina de cultivos agrícolas en rondas y nacimientos de agua por cobertura protectora con especies nativas.
4. No causar alteración a la vegetación leñosa nativa.

5. Localizar el bosque productor por fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacimientos y rondas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos.
6. Bosques productores de preferencia con especies nativas.
7. Los usos de equipamiento para el abastecimiento, siempre estarán condicionados a los resultados de los estudios y los planes de implantación para el manejo de los impactos que generen en la zona.
8. Preservación y restauración de taludes y áreas erosionadas en contacto directo con el sistema vial.

## **CAPITULO 4**

### **ÁREA DE TRATAMIENTO DE ESTABILIZACIÓN DE SUELOS EROSIONADOS**

**ARTICULO 254:** Determinase como Área de Tratamiento de Estabilización de Suelos Erosionados la constituida por suelos que han estado sometidos a un proceso de deterioro, como en el caso de antiguos frentes de explotación por excavación o tajo abierto que han cambiado la fisonomía del terreno y provocado erosión severa del suelo, así mismo, por aquellas zonas donde existe este tipo de explotación, que deben ser manejadas con árboles frutales y tratamientos similares a materas o macetas.

**ARTICULO 255:** Los suelos declarados como Área de Tratamiento de Estabilización de Suelos Erosionados tendrán como tratamiento el aislamiento, el estímulo, la sucesión natural, las coberturas especiales de pastos, plantación de árboles forrajeros, manejo de aguas de escorrentía, manejo de suelos con árboles frutales, entre otros.

**Parágrafo:** No se aplica este tratamiento para casos de erosión severa y muy severa.

**ARTICULO 256:** Los usos principales permitidos en el Área de Tratamiento de Estabilización de Suelos corresponden a los árboles frutales, como lulo, mora, cítricos, tomate de árbol, mango, piña y árboles forrajeros, como leucadena, guandul, crotalaria, acacia forrajera, etc.

**Parágrafo:** Los tratamientos agrícolas mencionados aplican para casos en la cuales la erosión sea de tipo moderada o menor; en casos de erosión severa y muy severa no se podrá adelantar actividades agropecuarias ni establecer infraestructuras

**ARTICULO 257:** Los propietarios de terrenos ubicados en áreas de estabilización de suelos están obligados a aplicar las medidas y a ejecutar y mantener las obras previstas en los planes de manejo definidos por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC.

## **CAPÍTULO 5**

### **AREA DE ACTIVIDAD DE PROYECTOS AGROFORESTALES**

**ARTÍCULO 258:** Las áreas de actividad de proyectos agroforestales se encuentran ubicadas entre el Piedemonte y las áreas dedicadas en mayor medida a los cultivos. En ella ha sido identificada un importante déficit de bosque; aloja la cabecera del corregimiento de Ampudia, la mayor concentración de El Peón y de la vereda Cascarillal.

**ARTÍCULO 259:** Se establece para esta área los siguientes usos:

Usos Principales: Pecuario. Agroforestal, Forestal protector y forestal protector- productor.

Usos Compatibles: Forestal productor. Ecoturismo. Recreación pasiva, vivienda rural, Comercial de pequeña escala. Equipamientos colectivos. Administración pública.

**ARTÍCULO 260:** Se destina el área a un manejo silvopastoril con leguminosas forrajeras, además de observar las siguientes condiciones de manejo:

1. Implementación intensiva de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad.
2. Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua, con especies nativas.
3. Sustitución paulatina de cultivos agrícolas en rondas y nacimientos de agua por cobertura protectora con especies nativas.
4. No causar alteración a la vegetación leñosa nativa.
5. Localizar el bosque productor por fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacimientos y rondas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos.
6. Bosques productores de preferencia con especies nativas.
7. Los usos de equipamientos colectivos, servicios de alimentación, expendios de licores y la recreación activa, quedan restringidos a aquellas modalidades de menor dimensión, requeridas para cubrir la demanda rural y adecuadas a la atención de población rural localizada en el área.
8. Los de equipamiento para el abastecimiento, siempre estarán condicionados a los resultados de los estudios y los planes de implantación para el manejo de los impactos que generen en la zona.
9. La explotación comercial de ganadería deberá ser intensiva y/o semi-intensiva no extensiva orientando su reemplazo hacia el manejo silvopastoril.
10. Preservación y restauración de taludes y áreas erosionadas en contacto directo con el sistema vial.

**ARTICULO 261:** Los cauces de agua permanentes o no permanentes, tendrán una franja de 100 metros a lado y lado, distribuidos de la siguiente manera: Los primeros 30 mts de tipo protector y los siguientes 70 metros bajo el sistema de agroforestería. Los primeros

30 mts. se implementarán en el corto plazo y los 70 mts. restantes en el largo plazo.

**Parágrafo 1:** El Municipio debe, en el corto plazo, hacer un censo y una planificación de los predios en cada una de las zonas, para tener un diagnóstico actualizado del estado del uso del suelo, y poder concertar con los propietarios las áreas de conservación, recuperación y aprovechamiento de los suelos, de acuerdo con las políticas en todos los órdenes y estrategias propuestas en el PBOT.

**Parágrafo 2:** La infraestructura existente en las franjas protectoras dentro de los primeros treinta metros será trasladada, en el mediano plazo, a un lugar distinto; garantizando la no ocupación de dichas áreas en el futuro.

## **CAPITULO 6**

### **AREA DE TRATAMIENTO DE PROYECTOS PRODUCTIVOS - SILVOAGRÍCOLAS**

**ARTICULO 262:** El Área de Tratamiento de Proyectos Productivos – Silvoagrícolas está conformada por las áreas que son aptas para la producción de cosechas y la silvicultura, con terrenos ondulados y relativamente planos, con pendientes entre el 12% y el 40%, cuya profundidad efectiva puede ser variable. En ella se encuentran ubicadas las cabeceras actuales de los corregimientos de La Liberia, Villa Colombia, San Antonio, Puente Vélez y San Vicente y posee la mayor cantidad de áreas cultivadas de la zona montañosa.

Generalmente presentan limitaciones severas en la profundidad por aspectos físicos y/o químicos, tienen buena estabilidad geológica, no presentan erosión y tienen poca susceptibilidad a la misma, pero exigen prácticas de manejo selectivas para los potreros y para el ganado.

**Parágrafo:** En los casos de establecimiento de proyectos agropecuarios, se ajustará a la clasificación de suelos consignada en el plano R-05 de Uso Potencial del Suelo.

**ARTICULO 263:** Se define para el Área de Tratamiento de Proyectos Productivos los siguientes usos:

Usos principales: cultivos de café con sombrío, plátano, hortalizas, plantas medicinales y aromáticas, plantas ornamentales, frutales, pastos de corte y la ganadería de tipo intensivo o semi-intensivo.

Usos Compatibles: Forestal, agroforestal, Ecoturismo, Recreación pasiva, Equipamientos colectivos, Administración pública.

**Parágrafo 1:** Las explotaciones pecuarias deben disponer de un sistema de tratamiento de los efluentes que permita mejorar la condición del agua utilizada antes de ser vertida a los cauces superficiales.

**Parágrafo 2:** Los cultivos agrícolas en rondas y nacimientos de agua deberán someterse a una sustitución paulatina por cobertura protectora con especies nativas, con implementación de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad.

## CAPITULO 7

### AREA DE TRATAMIENTO AGROFORESTAL Y SEGUNDA RESIDENCIA

**ARTÍCULO 264:** El área de Tratamiento de Recuperación de Bosque y Segunda Residencia se encuentra constituida por aquellas áreas identificadas como deficitarias de bosque, que se encuentran en el piedemonte y cuentan con un particular potencial paisajístico, teniendo en cuenta su posibilidad de servir de mirador sobre la zona plana.

**ARTÍCULO 265:** Se establece para esta área los siguientes usos:

Usos Principales: Pecuario. Agroforestal, Forestal protector y forestal protector- productor, segunda residencia.

Usos Compatibles: Forestal productor. Ecoturismo. Recreación pasiva, vivienda rural, Comercial de pequeña escala. Equipamientos colectivos. Administración pública.

**Parágrafo:** En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener áreas forestales protectoras en los terrenos con pendientes superiores al 75%, en una franja de 100 metros a la redonda como mínimo, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, como mínimo, desde la corona del barranco, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o cuerpos lagunares.

**ARTÍCULO 266:** Se condiciona el área a un manejo silvopastoril con leguminosas forrajeras, además de observar las siguientes condiciones:

1. Segunda residencia en parcelas con un área mínima de 4.000 M<sup>2</sup>, de las cuales podrá destinarse hasta un 40% para uso y confort del propietario, mientras el 60% restante deberá dedicarse al tratamiento agroforestal, de acuerdo con lo enunciado en los numerales 2 al 12 del presente artículo.
2. Implementación intensiva de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad.
3. Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua, con especies nativas.
4. Sustitución paulatina de cultivos agrícolas en rondas y nacimientos de agua por cobertura protectora con especies nativas.
5. No causar alteración a la vegetación leñosa nativa.
6. Localizar el bosque productor por fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacimientos y rondas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos.
7. Bosques productores de preferencia con especies nativas.
8. Los usos de equipamientos colectivos, servicios de alimentación, expendios de licores y la recreación activa, quedan restringidos a aquellas modalidades de menor



dimensión, requeridas para cubrir la demanda rural y adecuadas a la atención de población rural localizada en el área.

9. Los de equipamiento para el abastecimiento, siempre estarán condicionados a los resultados de los estudios y los planes de implantación para el manejo de los impactos que generen en la zona.
10. El uso Industrial minero en estas áreas queda restringido a su localización únicamente a las áreas de actividad demarcadas con este fin o a las pequeñas explotaciones transitorias para el mantenimiento de vías rurales menores, previo cumplimiento de los requisitos ambientales exigidos por la autoridad ambiental competente.
11. La explotación comercial de ganadería deberá ser intensiva y/o semi-intensiva no extensiva orientando su reemplazo hacia el manejo silvopastoril.
12. Preservación y restauración de taludes y áreas erosionadas en contacto directo con el sistema vial.

**ARTÍCULO 267:** Los proyectos de parcelaciones a desarrollar en esta Área de Tratamiento deberán cumplir con los requisitos generales establecidos para las parcelaciones en el Título IV del presente instrumento.

## **CAPITULO 8**

### **ÁREA DE TRATAMIENTO DE PROYECTOS AGROINDUSTRIALES - PECUARIOS**

**ARTICULO 268:** Los propietarios y responsables de actividades agroindustriales y/o industriales-pecuarias deberán velar por evitar la utilización de contaminantes y el deterioro ambiental, ajustándose a la normatividad vigente.

**Parágrafo:** Los propietarios y responsables de actividades ligadas al sector cañicultor deberán ceñirse al Convenio de Producción más Limpia, celebrado entre el sector y las entidades ambientales.

**ARTICULO 269:** Son áreas en las cuales el suelo cuenta con un alto potencial para la explotación agropecuaria, dedicadas a la industrialización de productos agrícolas y pecuarios. Esta zona corresponde a gran parte de la zona plana del valle del Río Cauca ubicado en jurisdicción Jamundí, donde se localizan los cultivos de agricultura industrializada de alto rendimiento.

**ARTICULO 270:** En esta Área de Tratamiento podrá establecerse instalaciones de carácter industrial, de bajo impacto, para la transformación de productos agrícolas y pecuarios, tales como ingenios azucareros, desmotadoras de algodón, procesadoras de arroz, molinos, etc. Así mismo, actividades ligadas a la investigación, al servicio a la industria y a la empresa en general.

**Parágrafo:** Los Propietarios y responsables de desarrollar actividades agroindustriales y pecuarias en estas áreas deberán ejercer el control sobre los desechos líquidos y sólidos que generan estas actividades y vigilar que se de cumplimiento al Convenio de Producción Limpia establecido entre las autoridades ambientales y el sector azucarero.

**ARTICULO 271:** Adóptase el Área Forestal Protectora en la ribera del Río Cauca en una extensión de cincuenta metros (50.00) desde la corona del barranco, de conformidad con las disposiciones establecidas por el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables.

**Parágrafo:** La Administración Municipal deberá concertar con los propietarios y demás actores involucrados, las actividades a desarrollar en una franja de 450 metros de ancho siguientes a los cincuenta metros mencionados en este artículo, con los cuales completará una ronda de quinientos metros sobre el río Cauca, acordada como área de manejo especial con los demás municipios integrantes del Comité de Planeación Permanente de Municipios del Sur del Valle y del Norte del Cauca.

## **CAPITULO 9**

### **ÁREA DE TRATAMIENTO AGRÍCOLA DE MANEJO ESPECIAL**

**ARTICULO 272:** Se localizan en las franjas que rodean los asentamientos urbanos, los elementos principales del sistema vial y las redes de alta tensión, y se distribuyen de la siguiente manera:

- Un kilómetro alrededor de la cabecera municipal
- Doscientos metros (200 m) alrededor de las cabeceras de los corregimientos:  
Bocas del Palo, Paso de la Bolsa, Potrerito, La Ventura, Villa Paz, Guachinte, Quinamayó, Robles, Chagres, y Timba.
- Treinta metros (30 m) a lado y lado de las líneas de alta tensión.
- Ochenta metros a cada lado, desde el eje central de las vías.

**ARTICULO 273:** Se establece para esta área, los siguientes usos:

Usos Principales: Agrícola. Forestal productor, no maderables únicamente frutales y especies nativas. Cuando se trate de parcelas en las cuales se aloje vivienda, deberá observarse las condiciones establecidas para las Áreas de Tratamiento Residencial de Parcelas Productivas.

Usos Compatibles: Comercio agropecuario, piscícola, porcícola, especies menores, bancos de germoplasma.

**ARTÍCULO 274:** Se determina para el Área de Tratamiento Agrícola de Manejo Especial las siguientes condiciones de manejo:

1. Eliminación de quema y requema de caña, de acuerdo con los términos establecidos en el Convenio de Producción Limpia, suscrito entre el sector cañicultor y las autoridades ambientales (Resolución DG 377 del 30 de Octubre de 1998 de la CVC).
2. El uso restringido de herbicidas como madurantes y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemadas) según normas establecidas en el Convenio de Producción Limpia.
3. La implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas.
4. La preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua.
5. La sustitución paulatina durante la vigencia del Plan de cultivos de caña por otros cultivos agrícolas, de preferencia alimentos.
6. El desarrollo de tecnologías limpias sostenibles basadas en biodiversidad para recuperar el equilibrio ecológico.
7. A partir del 1 de enero del 2001, no se permite en un territorio de 200 metros alrededor de los perímetros poblados de todos y cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Jamundí, la aplicación aérea de madurantes y herbicidas utilizados como tal.

## **CAPITULO 10**

### **ÁREAS DE TRATAMIENTO RESIDENCIAL RURAL**

**ARTÍCULO 275:** Las Áreas de Tratamiento Residencial Rural se dividen en:

- Area de Actividad Residencial de Cabeceras de corregimientos
- Area de Actividad Residencial de Parcelas Productivas
- Area de Actividad Turística y de Parcelaciones

#### **SUBCAPÍTULO 1**

### **ÁREAS DETRATAMIENTO RESIDENCIAL RURAL DE CABECERAS DE CORREGIMIENTOS**

**ARTICULO 276:** El Área de Tratamiento Residencial Rural de Cabeceras de corregimientos está constituida por las áreas consolidadas y las destinadas al desarrollo residencial, definido como vivienda únicamente o con comercio complementario y servicios asistenciales; residencial mixto, definido como vivienda, comercio, vivienda-industria o vivienda-parcela. Estas áreas corresponden al territorio de las cabeceras de corregimientos y núcleos urbanos de las veredas.

**Parágrafo 1:** Los sistemas de ocupación residencial que se pueden desarrollar en las cabeceras y núcleos urbanos del área rural donde es permitida la vivienda como uso, serán los de vivienda aislada, vivienda en parcelas, vivienda concentrada predio a predio y sistema de parcelación en conjunto.

**ARTICULO 277:** Adóptase la clasificación de Area de Tratamiento Residencial Rural para las cabeceras de los Corregimientos del Municipio de Jamundí. La ocupación residencial permitida en estas cabeceras será de tipo concentrado en desarrollo de vivienda predio a predio o en parcela individual. También podrán desarrollarse planes especiales, de acuerdo con lo establecido por el modelo de planeamiento adoptado para el presente Plan.

**ARTICULO 278:** Adóptase las siguientes normas de ocupación residencial predio a predio para la cabecera de los corregimientos:

- Area mínima de lote para una vivienda: 150 M<sup>2</sup>
- Área máxima construida en primer piso: 120M<sup>2</sup>
- Aislamiento mínimo posterior: 3.50 metros
- Altura máxima de la edificación: 2 pisos y altillo.

**Parágrafo:** El sistema bifamiliar (dos viviendas sobre el mismo predio) se permite siempre y cuando se conserve un sólo globo de terreno igual o mayor a la suma de dos (2) predios mínimos exigidos por unidad de vivienda.

**ARTICULO 279:** Adóptase las siguientes normas de ocupación para las veredas en donde se desarrollará la vivienda aislada tipo parcela individual:

- Area mínima por unidad de vivienda: 3.000 M2.
- Indice de ocupación: 0,3 (30%)
- Altura máxima permitida: 2 Pisos
- Aislamientos mínimos laterales: 8 metros
- Aislamiento mínimo posterior: 10 metros
- Aislamiento frontal: 5 metros contados a partir de la berma definida por el DAPM.

**Parágrafo 1:** Los tamaños prediales señalados en los anteriores artículos podrán ser incrementados por la CVC en determinadas zonas de acuerdo con requerimientos de carácter específico.

**Parágrafo 2:** La C.V.C. y la Administración Municipal asesorarán a la población a fin de determinar los aislamientos de los campos de infiltración y pozos sépticos de acuerdo con las características de los diferentes tipos de suelo.

## SUBCAPÍTULO 2

### AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE PARCELAS PRODUCTIVAS

**ARTICULO 280:** Esta Area de Actividad corresponde a las zonas demarcadas por una franja variable de por lo menos doscientos (200) metros de ancho alrededor del perímetro de los núcleos urbanos o Cabeceras de Corregimiento, las cuales actúan como zonas de transición entre el desarrollo urbano y las demás Areas de Actividad que los rodean. **Ver**

**plano No R19 Usos y Tratamientos del Suelo.**

**ARTICULO 281:** En esta Area de Actividad se permitirá el desarrollo de pequeñas parcelas mediante el Sistema de Loteo Individual, las cuales deberán cumplir con las normas generales para parcelas establecidas en el Titulo IV del presente Estatuto y con los siguientes requisitos:

- Tamaño predial mínimo por vivienda: 120 M<sup>2</sup>
- Area máxima a ocupar en primer piso: 30 %
- Altura máxima permitida: 2 pisos
- Aislamientos lateral y posterior: 8 Mts.
- Antejardín: 5 Mts

Sólo se permitirá utilizar la siembra de setos y árboles como cerramiento vivo entre parcelas.

**Parágrafo:** Estas parcelas estarán destinadas a la producción y establecimiento de actividades agropecuarias.

**ARTICULO 282:** Los desarrollos de parcelas de que trata el presente Subcapítulo deberán contar con soluciones para el suministro de agua potable y disposición de aguas residuales, mediante la conexión a las redes urbanas o la utilización de sistemas individuales al interior de la parcela, aprobados por las autoridades competentes.

### **SUBCAPÍTULO 3**

#### **ÁREA DE TRATAMIENTO TURÍSTICO Y DE PARCELACIONES**

**ARTICULO 283:** El Área de Actividad Turística y de Parcelaciones se localiza principalmente en el corregimiento de Potrerito, donde se presenta un gran potencial turístico por la belleza del paisaje para desarrollar estos proyectos, tales como: balnearios, clubes, restaurantes, discotecas, campos deportivos y recreativos.

**ARTICULO 284:** Se permite el desarrollo de segunda residencia mediante parcelaciones vacacionales, conformadas por lotes con un área mínima de 3.000 m<sup>2</sup> de los cuales el 50% del área debe destinarse a recuperación de bosque y el resto para el disfrute y confort de sus propietarios. **Ver Áreas de parcelaciones en Plano de Suelo Suburbano.**

## **CAPITULO 11**

### **ÁREA DE TRATAMIENTO DE PLANTA DE POTABILIZACIÓN DE AGUA**

**ARTICULO 285:** Adóptase como Area de Actividad Especializada de Planta de Tratamiento de Agua Potable, la actualmente destinada al funcionamiento del acueducto que sirve al conglomerado urbano de Jamundí y su futura expansión.

**ARTICULO 286:** La Planta de Tratamiento deberá tener como zona de aislamiento una franja de cincuenta (50) metros de sección como mínimo a su alrededor, la cual será destinada a la plantación de bosques que disipen la contaminación visual, por ruido y los olores que ésta pueda producir.

## **TITULO IV DISPOSICIONES FINALES**

### **SUBTÍTULO 1 ASPECTOS SOCIALES**

**ARTÍCULO 287:** El Municipio en un plazo de tres meses, contados a partir de la concertación con CVC, formulará, fortalecerá, y estimulará mediante la divulgación escrita y por los medios de comunicación local los mecanismos de participación ciudadana en la gestión ambiental, lo cual permitirá arraigar los valores del ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 288:** El Municipio, seis meses después de concertado el PBOT con CVC, establecerá estrategias de socialización y seguimiento de las propuestas planteadas.

**ARTÍCULO 289:** El Municipio de Jamundí ajustará su PBOT al Plan o a los Planes de Ordenamiento Ambiental elaborados o contratados por CVC para las cuencas de los ríos que cruzan su término municipal y adoptará el manejo de cuencas compartidas y límites Municipales, una vez dichos planes se hayan adoptado y formulado.

**ARTÍCULO 290:** El Municipio antes del próximo período educativo, capacitará a profesores de primaria, secundaria y vocacional, en Educación Ambiental.

**ARTÍCULO 291:** El Municipio una vez concertado el PBOT con CVC, hará la divulgación del mismo a las comunidades indígenas y otras asentadas en la región.

**ARTÍCULO 292:** El Municipio se compromete a socializar, por medio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el Documento Resumen, antes de la firma de la resolución de concertación con CVC.

### **SUBTÍTULO 2 NORMAS GENERALES DEL AREA URBANA, SUBURBANA Y RURAL**

**ARTÍCULO 293:** Se prohíbe la tala de bosques y árboles, así como la construcción de obras y la alteración en la configuración del entorno en las zonas declaradas como Paisajes de Protección y en las áreas no ocupables definidas por la Ley y por el presente

Acuerdo.

**ARTÍCULO 294:** Son áreas no ocupables en todo el Municipio las zonas de fallas geológicas, de deslizamientos y las áreas potencialmente inestables, en una franja que será determinada de acuerdo con las características geológicas del sector.

**ARTÍCULO 295:** Son también zonas no ocupables en las áreas urbana, suburbana y rural, las áreas Forestales Protectoras Marginales en:

1. Una franja de 50 metros como mínimo, desde el borde de barranco del río Cauca.
2. Una franja de 30 metros a lado y lado como mínimo, tomados desde la corona del barranco del cauce, de los ríos Jamundí, Claro, Guachinte y Timba.
3. Una franja hasta de (30) metros de ancho como mínimo, tomados desde la corona del barranco de los cauces de los zanjones, quebradas, arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua naturales.
4. Los nacimientos de fuentes de aguas, en una extensión de cien (100) metros a la redonda como mínimo, medidos a partir de su periferia.
5. Todas aquellas áreas protegidas con bosques naturales. **Ver plano R11 zonas de protección.**

**ARTÍCULO 296:** En el mediano plazo, el municipio en coordinación con las entidades encargadas del sector agropecuario trabajará en la elaboración de planes, programas y proyectos que apunten hacia el desarrollo de una agricultura orgánica, energéticamente más eficiente, que conserve mejor el recurso natural, con especial énfasis en la seguridad alimentaria y la generación de empleo.

**ARTÍCULO 297:** Toda construcción de obra arquitectónica y/o urbanística que se pretenda realizar en el Municipio de Jamundí requiere de licencia de uso del suelo y permiso o licencia de construcción expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 298:** Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio de Jamundí, están obligados a tener un sistema de tratamiento de las aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo que garantice como mínimo una remoción del 80% de los aportes contaminantes.

**ARTÍCULO 299:** En la realización de las obras permitidas para el área rural, las personas o entidades constructoras públicas o privadas deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje y reforestar obligatoriamente el área o predio de su propiedad o explotación.



**ARTÍCULO 300:** Para establecer servicios de turismo, recreación o deporte en corrientes, lagos y demás depósitos de agua de dominio público, se requiere concesión otorgada por la C.V.C o la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables.

**ARTÍCULO 301:** Los dueños de predios ribereños están obligados a dejar una franja paralela a la línea de marea máxima o la del cauce permanente de los ríos, zanjones, quebradas, lagos y lagunas naturales y artificiales de 30 metros de ancho como mínimo libre de edificaciones y cultivos, espacio reservado como área forestal protectora según Dec. 2811, Código de Recursos Naturales.

**ARTÍCULO 302:** Toda persona Natural o Jurídica, pública o privada, que proyecte realizar o realice cualquier obra o actividad susceptible de producir algún deterioro ambiental, está obligada a declarar el peligro presumible que sea consecuencia de la obra o actividad, para la cual debe solicitar ante la C.V.C. la respectiva licencia ambiental y de funcionamiento.

**ARTÍCULO 303:** En las cabeceras de los corregimientos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal regulará la expedición de las licencias de demarcación o paramento, buscando continuidad y conformación del espacio público. La altura máxima permitida es de dos (2) pisos y altillo para todas las edificaciones dará cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 65 de la Ley 9 de 1.989 respecto a la consulta de vecinos y de ser aprobado, se autoriza con Licencia Especial, condicionada a la no-generación de los impactos o la mitigación comprobada periódicamente de los mismos.

**ARTÍCULO 304:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal elaborará los planes de ordenamiento para las cabeceras de los corregimientos, núcleos urbanos concentrados y asentamientos dispersos; determinará la frecuencia o grado de saturación de los usos y la tipología de establecimientos para cada uno de ellos.

### **SUBTÍTULO 3 DE LOS USOS**

**ARTÍCULO 305:** Para cada área de actividad se establece la sub-clasificación de usos del suelo principales, complementarios, restringidos y de localización específica elaborada con base a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme C.I.I.U de actividades económicas establecida por la O.N.U.

**ARTÍCULO 306:** Para la clasificación de las actividades y para su asignación a las diferentes áreas de actividad se consideran los siguientes impactos y origen de los mismos:

1. Orígenes de Impacto Ambiental

- a) Contaminación por ruido
- b) Contaminación por Olores
- c) Contaminación Residual Atmosférica
- d) Contaminación Residual Hídrica
- e) Contaminación por Luminosidad
- f) Contaminación Térmica
- g) Vibraciones
- h) Inflamabilidad
- i) Exceso de consumo del servicio Público ( energía, agua u otros)

2. Orígenes de Impacto Urbano

- a) Ocupación sobre Calzada
- b) Ocupación sobre andén
- c) Ocupación sobre zonas verdes y recintos urbanos
- d) Deterioro vial y ambiental
- e) Congestión vehicular.

3. Molestia Socio- Sociológica causada a los vecinos

**ARTÍCULO 307:** Los usos restringidos (R) son una modalidad de uso especial que puede generar cierto impacto ya sea de orden ambiental, urbano, social. Para su análisis y decisión se dará cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 65 de la ley 9ª de 1989 respecto a la consulta de vecinos y de ser aprobado, se autoriza con licencia especial, condicionada a la no-generación de los impactos o la mitigación comprobada periódicamente de los mismos.

**ARTÍCULO 308:** Los usos compatibles (C), que se determinan en el Cuadro No 1. se conceden conforme la definición como permitidos en la respectiva Area de Actividad con licencia de uso.

**ARTÍCULO 309:** Los usos con requerimientos mínimos o localización específica (L) son aquellos que se conceden una vez verificado el sitio y el cumplimiento de las condiciones del establecimiento teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- 1. Origen de los impactos ambiental, urbano o social.
- 2. Area construida del local o establecimiento
- 3. Exigencia de estacionamiento.

**ARTÍCULO 310:** En los corredores regionales, se establecen los usos del suelo según lo

consignado en el Cuadro No 1 del presente Estatuto, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Todos los establecimientos deben solucionar al interior de su predio los impactos en especial los de carácter urbano (estacionamientos).
- No podrán tener zona de cargue y descargue que interfiera sobre el espacio público, así sea éste de carácter privado.
- No podrá tener zona de parqueo sobre el área de antejardín. La zona de parqueadero deberá localizarse al interior del predio incluida su área de maniobra, a partir de la línea de paramento.
- Para la asignación de usos del suelo se reglamentan los predios frente al corredor vial regional, vía arteria o vía colectora.

**ARTÍCULO 311:** Para aquellos establecimientos que presentan quejas ocasionadas por los impactos que generan, previa investigación por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, una vez comprobada la existencia de los mismos y surtidos los recursos de Ley (reposición y apelación), podrán, ser objeto de solicitud de cierre ante la Secretaría de Gobierno Municipal.

**ARTÍCULO 312:** A partir de la expedición del Proyecto de Acuerdo se dará un (1) año de plazo para aquellos establecimientos antiguos que hasta el momento no han obtenido la Licencia de Uso y que son “no permitidos”, para que se acojan a la reglamentación ubicándose de acuerdo a la nueva zonificación de áreas de actividad.

**ARTÍCULO 313:** La Secretaria de Gobierno Municipal solicitará como requisito la respectiva Licencia de Uso del Suelo para otorgar Licencias de Funcionamiento a todo establecimiento.

**Parágrafo:** La Licencia de Uso del Suelo será otorgada el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por una sola vez, la cual debe ser solicitada de nuevo en caso de cambio de domicilio y cambio de actividad.

## **SUBTÍTULO 4**

### **NORMAS PARA URBANIZACIONES Y PARCELACIONES**

#### **CAPÍTULO 1**

##### **REQUISITOS DE URBANIZACION**

**ARTICULO 314:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal sólo permitirá el desarrollo de urbanizaciones y parcelaciones en terrenos que cumplan con las

siguientes características:

1. Que estén localizadas en las áreas de actividad en que se permiten, de acuerdo con las destinaciones de uso que fija el presente Acuerdo.
2. Que los diseños y las modificaciones se ciñan al Código Colombiano de construcciones sismorresistentes. Que el formato a utilizar sea siempre digital en AutoCad Software existente en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para que la actualización cartográfica hecha con el Plan de Ordenamiento Territorial tenga continuidad.
3. Que garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
4. Que puedan dotarse de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfonos, aseo urbano y vías vehiculares.
5. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo.
6. Que tenga acceso inmediato a una o mas vías vehiculares y/o peatonales de uso y propiedad pública.
7. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías públicas al Municipio de Jamundí, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Estatuto.
8. Que reserve para ceder posteriormente a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento comunitario, de acuerdo con las normas establecidas para cada tipo de urbanización. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización o parcelación.
9. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones y parcelaciones en sus diferentes modalidades, establecidas en el presente Acuerdo y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

**ARTÍCULO 315:** Todo desarrollo urbanístico proyectado por alguno de los sistemas de urbanización o parcelación contenidos en este Acuerdo deberá presentar estudios que sustenten su viabilidad con respecto a la posibilidad de inundaciones, inestabilidad geológica o geotécnica en laderas, de acuerdo con las pautas que expida en su momento la autoridad ambiental.

**Parágrafo:** Este requerimiento será prioritario en el caso en que dichas urbanizaciones y parcelaciones se conciban antes de que el municipio tenga los estudios de amenaza respectivos.

**ARTÍCULO 316:** Todo desarrollo urbanístico proyectado por alguno de los sistemas de urbanización o parcelación contenidos en este Acuerdo, deberá ceder gratuitamente y mediante escritura pública a favor del Municipio de Jamundí un veinte por ciento (20%) del área bruta del predio como zona verde para uso público; no se contará como área de cesión la de patios interiores.

**ARTÍCULO 317:** El urbanizador o parcelador deberá a costo suyo geo-referenciar su proyecto con coordenadas IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) al Plano de Jamundí en el globo de terreno que pretenda desarrollar, de acuerdo con las especificaciones que fije para ello el Departamento Administrativo de Planeación Municipal; su precisión debe ser submétrica.

**ARTICULO 318:** Todo urbanizador, parcelador o constructor que al adelantar una construcción o reparación requiera la remoción de cualquier punto de control, deberá obtener permiso previo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y relocalizar dicho punto por su cuenta, según las especificaciones fijadas por esta Secretaría, además deberá entregar en archivo digital 2 (dos) copias en AutoCad.

**ARTICULO 319:** Toda urbanización o parcelación deberá estar provista de redes de servicios públicos, de acuerdo con las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, gas, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura, en las condiciones y con las especificaciones que para cada proyecto determinen las entidades competentes así:

- Acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, aseo teléfonos, y gas domiciliario, por Acuavalle, la Corporación Autónoma Regional del Cauca (C.V.C.), E.P.S.A., Telejamundí, Telecom, o las autoridades competentes que cumplan sus funciones.
- Infraestructura Vial, por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Secretaria de Obras Públicas Municipales
- Dispositivos de Control de Tránsito (ductos para semáforos, señalización, demarcación), por la Secretaría de Transito y Transporte Municipal.
- Arborización, adecuación, empadrización de las áreas verdes en andenes y separadores viales y la adecuación de las zonas verdes cedidas al Municipio de Jamundí, por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas Municipales.
- Localización de unidades técnicas o de almacenamiento de basuras, por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Nomenclatura Vial, domiciliaria y placas de control de coordenadas, por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 320:** Lo referente tanto a la conservación de recursos naturales como a la arborización o reforestación a que están obligados los urbanizadores o parceladores en las zonas en que se requiera, se regirá, por la reglamentación establecida o que determine la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C).

Cuando las zonas verdes cedidas por el urbanizador requieran un tratamiento especial de arborización o correspondan a áreas forestales protectoras, la reglamentación para las mismas estará a cargo de dicha entidad.

## CAPÍTULO 2

### TIPOS DE URBANIZACION

**ARTICULO 321:** Para efectos de la aplicación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial las urbanizaciones se clasifican así:

1. **Residencial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares.
2. **Comercial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
3. **Industrial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones necesarias para los procesos de transformación de materias primas y sus usos complementarios.
4. **Mixta o agrupaciones:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

## CAPÍTULO 3

### SISTEMAS DE URBANIZACION

**ARTICULO 322:** Los sistemas de urbanización que se desarrollará son los siguientes:

- Sistema de Urbanización de Loteo Individual
- Sistema de Urbanización de Conjunto en Loteo Individual
- Sistema de Urbanización de Conjunto Horizontal Cerrado
- Conjunto Vertical Abierto o Cerrado.

**ARTICULO 323:** En los sistemas de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual abierto, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

1. El urbanizador podrá proponer lotes destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar de acuerdo con la zonificación, debiendo fijar el tipo de vivienda por manzanas, con el objeto de buscar la homogeneidad volumétrica de la urbanización.
2. Las urbanizaciones podrán presentar la modalidad de desarrollo progresivo, en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre y cuando se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para la misma.
3. En las áreas de actividad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones y diferentes a los destinados para vivienda de interés social, el frente mínimo de los lotes para vivienda unifamiliar o bifamiliar será de seis (6) metros y para los

multifamiliares de diez (10) metros.

4. El tamaño de los lotes y sus frentes deberá ser previsto por el urbanizador de acuerdo a las alturas y aislamientos que para cada Area de Actividad se establecen en el presente Acuerdo.
5. En el sistema de loteo individual abierto con lotes para multifamiliares, el urbanizador deberá fijar el número de viviendas para cada lote, con el fin de cumplir con la posibilidad de servicios.
6. En el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual se exigirán estacionamientos para visitantes al exterior, en playas o bahías no cubiertas.

**ARTICULO 324:** Cuando los conjuntos horizontales se desarrollan en una manzana o en globos de terreno con frente a dos (2) o más vías, deberán plantear al exterior del conjunto viviendas independientes en solución de conjunto de loteo individual, con frente y acceso directo desde la vía pública. Los frentes de las viviendas externas e internas no podrán ser inferiores a seis (6.00) metros lineales.

**ARTICULO 325:** En los conjuntos horizontales y verticales abiertos o cerrados se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

1. En todo conjunto horizontal de más de diez (10) viviendas, el área comunal de uso privado se exigirá a razón de diez metros cuadrados (10 M<sup>2</sup>) por vivienda y en los verticales de cinco metros cuadrados (5 M<sup>2</sup>) por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas, el área comunal será de cien metros cuadrados (100 M<sup>2</sup>) como mínimo.
2. El área comunal deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.
3. Los estacionamientos para visitantes en conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse al exterior del conjunto, a manera de playas o bahías no cubiertas y los de residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.
4. La sección de la calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de 5.50 metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de acceso de las construcciones, será de 2.00 metros.

**ARTICULO 326:** Los conjuntos horizontales o verticales pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento podrá tener una altura máxima de 2.50 metros, siendo transparente en su totalidad sobre las zonas verdes y transparente al menos en un 50% sobre las vías públicas. Los conjuntos que se desarrollen en lotes medianeros deberán cumplir con la norma general sobre cerramientos establecida en este Acuerdo.

**Parágrafo 1:** Cuando en conjuntos residenciales se proyecte cerramiento, éste deberá levantarse de manera que el área correspondiente al antejardín quede por fuera, es decir, que **el cerramiento de antejardín debe quedar sobre la línea de paramento**. En tales casos se deberá garantizar el área de antejardín como ampliación espacial de la vía pública y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso

distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público-privado.

**Parágrafo 2:** Cuando se trate de desarrollos en viviendas unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares, o bien de otro tipo de desarrollo de edificaciones predio a predio, conformando manzanas, los antejardines podrán quedar sobre la línea de andén, solamente si son completamente transparentes, lo cual descarta inclusive los cerramientos en arbustos alineados.

**Parágrafo 3:** Cuando se trate de conjuntos sin cerramientos, éstos deberán tener como mínimo una portería con frente y acceso desde la vía pública, a partir de la cual se organizará la nomenclatura domiciliaria.

**ARTICULO 327:** Todo conjunto horizontal o vertical deberá contar con una Unidad Técnica de Basuras (U.T.B.), localizada de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de la misma por medios mecánicos y manuales.

**Parágrafo:** La dimensión de la unidad de basuras deberá de ser de cuatro (4.00) metros para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un metro cuadrado (1 M<sup>2</sup>) por cada quince (15) viviendas adicionales.

**ARTICULO 328:** Los aislamientos entre construcciones al interior del conjunto se regirán por las siguientes normas:

1. En los conjuntos horizontales el aislamiento posterior entre viviendas del mismo conjunto será de tres metros (3m.) a partir del segundo piso y con respecto al lindero de cada predio.
2. En los conjuntos verticales para construcciones de hasta cinco (5) pisos sin servidumbre de vista de tres (3) metros, con servidumbre de vista cuatro con cincuenta (4.50) metros.

**ARTICULO 329:** De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 1333 de 1986 (Estatuto de Régimen Municipal), se establece como área construida mínima de vivienda o Índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente:

Para vivienda de una sola alcoba	25 M <sup>2</sup>
Para vivienda de dos alcobas	40 M <sup>2</sup>
Para vivienda de tres alcobas	55 M <sup>2</sup>

Para viviendas de mas de tres alcobas se incrementará el Índice de habitabilidad en veinte metros cuadrados (20 M<sup>2</sup>) por cada alcoba adicional.

**Parágrafo 1:** El anterior Índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

**ARTICULO 330:** La densidad residencial en cada Área de Actividad será la resultante de la aplicación de:



1. La disponibilidad de servicios públicos.
2. El índice de habitabilidad
3. La volumetría permitida
4. Las cesiones establecidas para zonas verdes y vías en las Áreas de actividad.
5. Los antejardines y aislamientos exigidos y el índice de ocupación permitido.

**ARTICULO 331:** En los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretenda desarrollar y que requieran ampliación de las redes acueducto, alcantarillado y/o energía para incrementar la densidad permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán ampliar, a su completo costo, las redes y/o sistemas de bombeo pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de las entidades competentes. Deberán presentar el proyecto en medio impreso y en archivo digital AutoCad al Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**Parágrafo:** En ningún caso los urbanizadores y/o constructores podrán sobrepasar las alturas o disminuir los aislamientos y especificaciones determinadas en el presente Acuerdo para el Área de Actividad donde se pretenda realizar el proyecto.

**ARTICULO 332:** Toda urbanización residencial, mixta con uso residencial o parcelación, deberá incluir en su diseño urbanístico y arquitectónico y entregar construido el equipamiento comunitario necesario para atender la demanda de servicios sociales básicos de su población. El equipamiento comunitario a incluir en la urbanización o parcelación será establecido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con base en la siguiente proporción:

Por cada ciento cuarenta (140) soluciones de vivienda o fracción:

- Un (1) aula para educación preescolar en jornada completa
- Un (1) aula para educación primaria en doble jornada
- Un (1) aula para educación media en doble jornada

Cada una de las aulas se calculará con un área integral de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) como mínimo, en la cual están incluidas las áreas de dirección, sala de profesores, salón múltiple, sanitarios, circulación, patio de juegos, área libre y demás espacios complementarios.

- Un (1) puesto de salud de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) como mínimo por cada 4.000 viviendas o fracción.
- Un (1) salón múltiple de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 M<sup>2</sup>) como mínimo por cada 2.000 viviendas o fracción.
- Dos (2) canchas múltiples continuas de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 M<sup>2</sup>) cada una, para un total de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), que servirán para la ubicación de un mercado móvil por cada 2.000 viviendas o fracción.
- Un (1) puesto de policía de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) por cada 5.000 viviendas o fracción.

**ARTICULO 333:** Las urbanizaciones industriales, comerciales, de servicios mixtos podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de conjunto en loteo individual, o de conjunto horizontal o vertical, de acuerdo con las normas y en las áreas de actividad que se establecen en el presente Acuerdo y demás disposiciones que lo complementen y reglamenten.

**ARTICULO 334:** Las urbanizaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal, las cuales aparecerán claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**ARTICULO 335:** Los sectores que posean valores ecológicos, tales como arborización, zonas verdes y demás elementos naturales que hacen parte del paisaje urbano, éstos no podrán ser alterados. Para tal efecto, el planeamiento del desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento detallado y geo-referenciado de la arborización y demás elementos naturales, incorporándolos al diseño en archivo digital y plano impreso.

**Parágrafo:** Cuando se exija la conservación de los citados elementos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá autorizar variaciones en los tamaños de aislamientos, conservando sí el área libre exigida por la aplicación regular de la norma.

**ARTICULO 336:** Todas las urbanizaciones, parcelaciones y/o construcciones individuales deberán cumplir con las normas relacionadas con la accesibilidad y tránsito de los minusválidos, de conformidad con lo establecido en la Ley 12 de 1987 y demás normas que la reformen y/o complementen.

**Parágrafo:** Deberán acogerse a lo dispuesto en el presente artículo las construcciones destinadas a la prestación de servicios de salud, como hospitales, clínicas y centros médicos asistenciales; los centros de enseñanza en los diversos niveles y modalidad de la educación; los escenarios deportivos; los cines y teatros; los edificios de la administración pública, los edificios donde funcionan los servicios públicos; los supermercados; los centros comerciales; los bancos y demás establecimientos del sector financiero; las iglesias; las fábricas; los aeropuertos; las terminales de transporte; los parqueaderos y los medios de transporte: los museos y los parques públicos.

## **CAPÍTULO 4**

### **REQUISITOS GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LAS URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTAS**

**ARTICULO 337:** Toda urbanización industrial, comercial, de servicios, mixta o de agrupación de las anteriores deberá estar provista de servicios públicos, de acuerdo con las siguientes exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, gas, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura, así:

- Acueducto y alcantarillado domiciliario conectado a las redes matrices municipales y sistema de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con las especificaciones y exigencias que para cada caso particular fije la empresa prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado o la entidad municipal competente. La empresa prestadora del servicio de alcantarillado debe definir las especificaciones de diseño y construcción en aras de proteger la calidad de las aguas subterráneas y lograr concentrara las aguas residuales.
- Redes de energía eléctrica pública y privada en canalización subterránea, alumbrado público en postes metálicos o de ferroconcreto y transformadores y otros elementos, de acuerdo con las especificaciones fijadas por la C.V.C. o la entidad municipal competente.
- Redes para servicio telefónico en canalización subterránea, según especificaciones fijadas por la entidad municipal competente. Preferiblemnte en fibra óptica o el material que se esté usando y sea vanguardia mundial y compatible con el existente.
- Vías en asfalto o concreto, sardineles y andenes en todas las vías, de conformidad con las especificaciones establecidas por la Secretaria de Obras Públicas Municipales o del Ministerio de Obras Publicas y Transporte.
- Instalación de los dispositivos de control de Transito (ductos, semáforos, señalización y demarcación) con las especificaciones establecidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Arborización y empradización de las zonas verdes de los andenes y separadores viales y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores; unidades de basura localizadas para el fácil desalojo de las basuras y de su recolección, de acuerdo con las especificaciones que fije el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Nomenclatura vial y domiciliaria y placas de control de coordenadas, de acuerdo con las normas que para tal efecto fije el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**Parágrafo:** Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar provistas de todos los sistemas de control de cualquier tipo de contaminación, de acuerdo con lo consagrado en las normas ambientales deberán contar, además, con la respectiva Licencia Ambiental cuando corresponda.

**ARTICULO 338:** Todas las urbanizaciones a que se refiere el artículo anterior deberán prever zonas de cargue y descargue al interior de los predios, de acuerdo con las características de cada proyecto específico.

## **CAPITULO 5**

### **CESIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.**

**ARTICULO 339:** Las áreas a ceder como zonas verdes, según lo estipulado en el Titulo IV de normas generales de urbanización o parcelación del presente Acuerdo, deberán cumplir con los siguientes requisitos de localización:

1. Contigua a una vía del Sistema Vial de la ciudad o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con una o más vías del Sistema Vial.
2. El frente de la zona verde sobre una vía pública no podrá ser inferior a 1/3 de su profundidad, en lo posible, integradas con zonas verdes de cesión de otros desarrollos.
3. Contiguas al área forestal protectora marginal de los ríos o cauces permanentes de agua y lagos, de mínimo treinta (30) metros de ancho.
4. Preferentemente integradas con zonas verdes de cesión de otros desarrollos.
5. El Área Forestal protectora marginal de los ríos podría estar delimitada por vías marginales siempre y cuando lo permita la topografía del sector.
6. En los sitios en los cuales se encuentre desarrollada una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y su valor paisajístico y/o ambiental.

**ARTICULO 340:** Las áreas de cesión no podrán ubicarse en:

1. Corredores bajo línea de alta tensión, zona de canales o colectores, zonas de aislamiento para vías u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
2. Sectores de terrenos inestables o inundables.

**ARTICULO 341:** Las cesiones de zonas verdes y de vías estipuladas en el Título IV del presente Acuerdo también deberán realizarse cuando se adelanten proyectos de construcción que correspondan a algunos de los siguientes casos:

1. En predios iguales, o mayores a una manzana localizados en sectores antiguos ya conformados o desarrollados, que no pertenezcan a urbanizaciones o parcelaciones aprobadas y que no cuenten con zonas de cesión ni obras de infraestructura o servicios públicos propios, no obstante estar rodeadas por áreas desarrolladas que cumplan con dichas exigencias.
2. En predios que no hayan adelantado obras de urbanización o parcelación ni efectuado las cesiones correspondientes y que se localicen en sectores no desarrollados.

**ARTICULO 342:** Las actuales zonas verdes del municipio de Jamundí sólo pueden ser desafectadas por el Concejo mediante Acuerdo Municipal y compensando el área equivalente de zona verde, previo concepto favorable del canje emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 343:** En los predios destinados a colegios, escuelas, clubes campestres o deportivos, las construcciones no podrán ocupar más de la quinta parte del área útil, quedando el resto del predio como área no edificable, en la cual se hará la cesión de zona verde al municipio el día en que sean urbanizados, parcelados o que por cualquier motivo cambien de uso.

**ARTICULO 344:** El área para ceder como zonas verdes y usos comunales deberá concentrarse en un sólo globo, pero el Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinará su división, si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y distribución equilibrada en la prestación de los servicios comunitarios.

**Parágrafo:** En lo posible, los terrenos resultantes del fraccionamiento autorizado no podrán tener un área menor a mil metros cuadrados (1.000 M<sup>2</sup>) y cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos de ubicación que se establecen en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 345:** Se podrán aceptar cesiones de zonas verdes con área inferior a 1.000 m cuando ésa sea el área total a ceder, siempre y cuando se localice en esquina. La proporción de sus costados deberá tener una relación de 1 a 1 o de 1 a 1/2. El área deberá ser tratada como zona verde, debidamente arborizada e iluminada y libre de todo tipo de cerramientos.

**Parágrafo:** Para predios medianeros las zonas verdes se ubicarán frente a la zona pública correspondiente, descontando el acceso(s) del futuro proyecto arquitectónico.

## **CAPITULO 6**

### **ADECUACION DE LAS ZONAS VERDES**

**ARTICULO 346:** El urbanizador o parcelador deberá entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes y usos comunales, debidamente adecuadas, arborizadas, empradizadas y con iluminación y riego, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 347:** Todos los espacios abiertos comunitarios deben garantizar accesibilidad y acondicionamiento a los niños, ancianos y discapacitados.

**ARTICULO 348:** Se entiende como el sistema estructurante de espacios verdes el conformado por los siguientes elementos:

- Las áreas de protección de cauces superficiales.
- Los cuerpos lagunares y sus áreas de protección.
- Los relictos boscosos.
- Los balnearios públicos y privados.
- Las piezas urbanas.
- Los espacios públicos y/o áreas verdes cedidas y por ceder al municipio.

## **CAPITULO 7**

### **CESION Y ADECUACION DE LAS VIAS**

**ARTICULO 349:** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Jamundí el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación, incluyendo andenes, separadores de las vías y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo.

**Parágrafo:** Cuando el diseño de la urbanización, parcelación o construcción presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén hacia el interior del predio, éstas deberán adecuarse y cederse gratuitamente al Municipio mediante escritura pública y registrarse en la Notaría del Municipio.

**ARTICULO 350:** Todos los terrenos cedidos al Municipio como vías públicas deberán ser adecuados por el urbanizador, parcelador o constructor de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el presente Acuerdo.

**Parágrafo 1:** Cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, el urbanizador, parcelador o constructor deberá adecuar la calzada lateral Incluido el andén y el separador lateral que dé frente al globo de terreno.

**Parágrafo 2:** Cuando se trate de una vía de dos calzadas, deberá adecuar la calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar. Cuando se trate de vías de una calzada, deberá adecuar la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar.

**ARTICULO 351:** Si en el Esquema Básico que expida el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se tiene proyectada la totalidad de una vía en terreno de su propiedad, el urbanizador, parcelador o constructor estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, sin importar para ello que colinde con otra propiedad. Además, deberá adecuar la calzada o media calzada en la extensión correspondiente al frente del lote a desarrollar según se trate de una vía de 2 calzadas o de una calzada respectivamente.

**ARTICULO 352:** Todo proyecto de urbanización o parcelación con frente a vías del sistema arterial que tenga bahías de estacionamiento para transporte público o cuyo acceso deba realizarse por una bahía diseñada y construida para tal efecto, ésta deberá adecuarse por el respectivo urbanizador o parcelador.

**ARTICULO 353:** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización o

parcelación o cualquier tipo de construcción y que haya adquirido un globo de terreno colindando con vías que coincidan con el Esquema Básico expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se entenderán como vías de dominio público y el particular procederá únicamente a su adecuación de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

**Parágrafo:** Cuando el globo de terreno a urbanizar o parcelar se encuentre en las condiciones descritas en el presente Artículo, el urbanizador o parcelador procederá a adecuar la totalidad de la vía siempre y cuando el predio del frente se encuentre urbanizado o parcelado y la vía que los separa sea de una sola calzada. En los casos de vías de dos o más calzadas, la adecuación de las calzadas restantes será realizada por el sistema de valorización.

**ARTICULO 354:** El urbanizador, parcelador o constructor responsable deberá adecuar, pradizar, arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

**ARTICULO 355:** Cuando las vías se adelanten por el sistema de valorización, la arborización, pradización, adecuación e iluminación estarán a cargo de Valorización Municipal.

**ARTICULO 356:** Las áreas de vías que afecten el Sistema Estructurante de Áreas Verdes del Municipio, deberán ser cedidas en su totalidad gratuitamente al Municipio por sus propietarios mediante escritura pública, previa o simultáneamente a la cesión de dichas áreas como zona verde.

**ARTICULO 357:** Las vías marginales que afecten el Sistema y Estructura de Áreas Verdes, deberán construirse en su totalidad por el urbanizador, parcelador o constructor que desarrolle los predios colindantes con dichas a áreas verdes.

## **CAPÍTULO 8**

### **ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y ZONA DE CARGUE Y DESCARGUE SEGUN USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 358:** Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente capítulo.

**ARTICULO 359:** Los establecimientos que se ubiquen en todas las Áreas de Actividad y en los Corredores Regionales deberán cumplir con los siguientes requisitos de estacionamiento:

1. Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares con área construida desde doscientos metros cuadrados (200 M<sup>2</sup>) hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 M<sup>2</sup>): Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45 M<sup>2</sup>) de área neta de construcción y una zona de cargue y descargue de 3x10 metros como mínimo.

De 1-500 a 2.500 M<sup>2</sup> de área construida: Una unidad de estacionamiento para visitantes por cada treinta y cinco metros cuadrados (35 M<sup>2</sup>) de área neta de construcción y una zona de cargue y descargue de 6 x 10 metros.

De 2.500 M<sup>2</sup> en adelante de área construida: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 M<sup>2</sup>) de área neta de construcción y una zona de cargue y descargue de 6 x 12 metros por cada 2.500 M<sup>2</sup> de área construida. Adicionalmente, para propietarios deberá contarse con un (1) estacionamiento por cada 80 M<sup>2</sup> de construcción.

- 2 Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios: Una (1) unidad de estacionamiento para propietarios por cada 40 M<sup>2</sup> de construcción, y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 80 M<sup>2</sup> de construcción.
3. Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 20 M<sup>2</sup> de construcción.
4. Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 25 M<sup>2</sup> de construcción.
5. Hoteles, apartahoteles y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cinco (5) habitaciones y una zona de cargue y descargue de 3 x 10 metros.  
Para los establecimientos de hoteles y similares que incluyan usos o servicios complementarios tales como restaurantes, discotecas, salones múltiples, comercio y/o servicios en general, deben cumplir adicionalmente con los estacionamientos exigidos para este tipo de usos.
7. Plazas de mercado proveedurías y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 30 M<sup>2</sup> de construcción y una zona de cargue y descargue de 9 x 10 metros.
8. Establecimientos educativos: Una (1) unidad de estacionamiento por cada 50 M<sup>2</sup> de área útil de construcción.
9. Si los establecimientos educativos cuentan con transporte escolar, deberán disponer de una unidad (1) de parqueadero de buses y berma de maniobra por cada 2 aulas.
10. Servicios de Salud, como hospitales, clínicas, sanatorios, instituciones públicas de bienestar, consultorios médicos individuales, centros médicos especializados: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40 M<sup>2</sup> de área útil de construcción, excluyendo circulaciones y baños.
11. En las Áreas de Actividad M-1 y de Galerías: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 80 M<sup>2</sup> de construcción.
12. Clubes campestres, deportivos y similares: Una (1) unidad de estacionamiento por cada 100 M<sup>2</sup> de área de lote útil, excluyendo las vías.

Clubes sociales, sedes sociales y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 100 M<sup>2</sup> de construcción.



13. Vivienda: adicional a los requerimientos anotados en cada Área de Actividad Residencial, de una (1) unidad de estacionamiento por cada unidad de vivienda para residentes, una (1) unidad de estacionamiento por cada 5 unidades de vivienda para visitantes.

En las Áreas de Actividad Residencial R-3 de Interés Social y de Galerías, se exigirá un (1) estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda para residentes y un (1) estacionamiento por cada 15 unidades de vivienda para visitantes.

14. Establecimientos industriales y bodegas: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 200 M<sup>2</sup> de construcción, además de una zona de cargue y descargue con un mínimo de 10 x 18 metros, sin incluir zona de maniobra.

Los establecimientos industriales y de bodegas que presenten usos complementarios, cumplirán adicionalmente con los parqueos requeridos para dichos usos.

15. Servicios funerarios, salas de velación y similares: 10 unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación.

16. Cementerios y/o jardines cementerios: se requerirá un mínimo de 120 unidades de estacionamiento para visitantes.

17. Gimnasios: Un (1) estacionamiento para visitantes por cada 40 M<sup>2</sup> de área construida.

**Parágrafo:** Para la definición del número de estacionamientos, sólo podrán deducirse las áreas de circulación y de baños del área total construida de la edificación.

**ARTICULO 360:** En las edificaciones de copropiedad los parqueaderos exigidos para visitantes se consideran como parte de las áreas comunes exclusivamente.

**ARTICULO 361:** En las edificaciones de cualquier tipo, los garajes no podrán cambiar su destinación a un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico.

**ARTICULO 362:** A partir de la vigencia del presente Acuerdo, todos los proyectos que contemplen reformas sustanciales o mayores y que modifiquen el uso del suelo o el número de viviendas iniciales, deberán plantear como mínimo un 75% de los estacionamientos exigidos en el Artículo 295, los cuáles deberán regirse por los siguientes criterios:

1. Solo se permitirá la utilización del 60% del antejardín con estacionamiento de vehículos para visitantes cuando dicho antejardín posea un ancho como mínimo de 4.50 metros. El 40% restante deberá ser utilizado sólo como zona blanda, debidamente arborizada con especies nativas avaladas por C.V.C. Este tratamiento no se permitirá en los corredores regionales, ni vías arterias principales ni secundarias.
3. Deberá conservarse la arborización existente, tanto en el antejardín como en la zona verde contigua al antejardín.

**Parágrafo:** A partir de la vigencia del presente Acuerdo, las áreas de antejardín que se autorice utilizar para estacionamiento de vehículos visitantes en edificaciones destinadas a comercio, no podrán bajo ninguna circunstancia ser cubiertas.

**ARTICULO 363:** Para efectos de las normas contenidas en el presente Acuerdo

sobre alturas y volumetría, se acogerá como altura de piso un mínimo de 2.50 entre dos pisos finos y consecutivos, y una altura libre mínima de 2.20 metros lineales.

**ARTICULO 364:** En las Áreas de Actividad donde se permiten altillos o se elijan retrocesos, el retroceso mínimo será de tres (3.00) metros respecto a la línea de construcción o paramento.

**Parágrafo:** El área resultante del retroceso no podrá ser construida y la altura del antepecho o baranda no podrá ser menor de 1.10 metros.

**ARTICULO 365:** En las cuadras en las que las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se acogerá a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate de la fachada con las edificaciones contiguas al nivel de primero y segundo piso.

**ARTICULO 366:** En todas las Áreas de Actividad y ejes viales se permitirá el cerramiento de antejardines con una altura máxima de 2.50 metros lineales, distribuidos así: 0.50 metros de muro y el resto en elementos transparentes.

**ARTICULO 367:** En todas las Áreas de Actividad se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel del andén; si esta altura es superada, se tomará como primer piso de la edificación.

**ARTICULO 368:** Para las nuevas edificaciones se permitirá la construcción de voladizos cumpliendo con las siguientes normas:

1. En predios con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia máxima equivalente al 25% de la profundidad del mismo.
2. En predios sin antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 20% de la dimensión del andén.

## **CAPÍTULO 9**

### **MANEJO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS**

**ARTICULO 369:** El Municipio deberá en el corto plazo definir la disposición final de residuos sólidos de Jamundí, formulando una alternativa de solución, bien sea de nivel regional, en asocio con otros municipios, o bien local, de manera que permita la habilitación de un sitio definitivo para la disposición final de los residuos sólidos.

**Parágrafo:** En caso de optar por dar una solución local, de acuerdo con las posibles ubicaciones señaladas en el plano de Suelo de Protección, el Municipio deberá precisar el sitio exacto para tal finalidad, debiendo adelantar los estudios técnicos pertinentes que fuesen exigidos por la autoridad ambiental. **Ver plano R-11, Suelo de Protección.**

**ARTÍCULO 370:** El municipio realizará el Plan Maestro de Gestión de Residuos Sólidos que se generan en la cabecera municipal y sus corregimientos cercanos, involucrando los residuos domiciliarios, escombros, residuos hospitalarios y lodos, en un término no mayor a un año.

**Parágrafo:** El municipio podrá adoptar una solución regional para la disposición final de algunos tipos de residuos sólidos, fuera de su jurisdicción, en cuyo caso no necesitará tramitar licencia ambiental ni ejecutar los proyectos de tales residuos.

**ARTÍCULO 371:** Los sistemas de manejo y disposición final de residuos sólidos domiciliarios deberán cumplir con lo especificado en el Reglamento Técnico de Saneamiento RAS – 2000, Título F del Ministerio de Desarrollo y la normativa ambiental vigente.

**ARTÍCULO 372:** El municipio tramitará la respectiva licencia ambiental para los proyectos de manejo de los diferentes tipos de residuos sólidos que se defina en el Plan Maestro, en el año siguiente a la realización del mismo; seguidamente se hará su ejecución.

**ARTÍCULO 373:** Los sistemas de disposición final de lodos que se generen en la planta de tratamiento de agua del acueducto y en la planta de tratamiento de aguas residuales domésticas se incluirán dentro de 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.

**ARTÍCULO 374:** El Municipio desarrollará proyectos para el manejo adecuado de los residuos sólidos que se generen en el sector rural, en el mediano plazo.

**ARTÍCULO 375:** En los lotes en donde se han depositado residuos sólidos y escombros, sin ningún tratamiento, no se permitirá el desarrollo de viviendas o equipamientos y su uso preferencial será de espacios públicos.

## **CAPÍTULO 10**

### **MANEJO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

**ARTÍCULO 376:** La PTAR del Municipio de Jamundí se ubicará en predios de la Hacienda El Castillo, margen derecha del río Jamundí, en la confluencia entre el zanjón del Rosario y el Caño Potrerito. ***Ver plano U-31 Programas de Ejecución.***

**ARTÍCULO 377:** La Administración Municipal declarará zonas de protección a corto plazo, una vez aprobado el PBOT, la franja perimetral de la PTAR, ateniéndose a la extensión y diseños del estudio realizado por ACUAVALLE. ***Ver plano U-31 Programas de Ejecución.***

**ARTÍCULO 378:** La Administración Municipal en el largo plazo, contado a partir de la aprobación del presente Plan, realizará o contratará los estudios, diseños y seleccionará la tecnología y las áreas requeridas para establecer los sistemas de tratamiento de aguas residuales de las cabeceras de los corregimientos de Bocas del Palo, Guachinte, La Ventura, Paso de la Bolsa, Ampudia, La Liberia, La Meseta (en su nueva ubicación), Peón, Puente Vélez, San Vicente y Villa Colombia.

**ARTÍCULO 379:** La Administración Municipal en el mediano plazo, contado a partir de la aprobación del presente Plan, deberá consolidar el sistema de disposición de aguas residuales, de manera que quede concluido y preste servicio a la totalidad de la cabecera en los corregimientos de: Potrerito, San Isidro, Timba, Villa Paz y San Antonio.

**Parágrafo:** El sistema de disposición de aguas residuales de los corregimientos de Chagres, Robles y Quinamayó se encuentran en proceso de definición, bajo el auspicio de la CVC.

**ARTÍCULO 380:** Todas las viviendas que se construyan en los corregimientos y que no viertan a los sistemas colectivos de alcantarillado deberán contar con un sistema para el tratamiento de las aguas residuales domésticas que se generan.

**Parágrafo:** La parte interesada deberá presentar el correspondiente permiso de vertimiento de aguas residuales, expedido por la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO 381:** Los establecimientos comerciales dedicados al cambio de aceite de automotores y lavaderos de vehículos ubicados en el área urbana, deberán implementar a corto plazo un sistema de tratamiento de Aguas Residuales y de Manejo y Disposición Final de Residuos Sólidos, de acuerdo con la reglamentación vigente.

**ARTÍCULO 382:** Las estaciones de gasolina y ventas de otros combustibles (petróleo etc.) deben presentar en el corto plazo, un plan de mitigación de riesgos de acuerdo a lo establecido por la autoridad ambiental competente.

## **CAPÍTULO 11**

### **EMISIONES ATMOSFERICAS**

**ARTÍCULO 383:** Todo establecimiento comercial debe cumplir con la normatividad vigente sobre ruido, en especial la resolución 1792 de 1990, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Industrial y las demás normas que se encuentren vigentes.

**ARTÍCULO 384:** Frente a la aplicación aérea de agroquímicos, la autoridad municipal se acogerá a la Reglamentación del ICA, establecida por la resolución 1843.

**ARTÍCULO 385:** Las áreas cultivadas en caña deberán manejarse de acuerdo con los términos establecidos en el Convenio de Producción Limpia, suscrito entre el sector cañicultor y las autoridades ambientales (Resolución DG 377 del 30 de Octubre de 1998 de la CVC).

**ARTÍCULO 386:** Con respecto a las fumigaciones aéreas, la Administración Municipal se acoge a los Decretos 1840 1843 de 1991 del Ministerio de Salud reglamentado por la resoluciones 3079 y 7272 de 1995 y 00372 y 0074 de 1999 del ICA en materia de Insumos Agrícolas (bioinsumos, enmiendas, acondicionadores, reguladores fisiológicos, coadyuvantes y plaguicidas y la Resolución 00099 sobre Aplicaciones Aéreas.

**ARTICULO 387:** En aplicación de lo estipulado por la resolución 00099 del 12 de Septiembre de 2000 del ICA, se prohíbe la aplicación por vía aérea de herbicidas hormonales y de contacto en el término municipal de Jamundí.

**ARTICULO 388:** Al tenor de lo establecido por la resolución 00099 del ICA, se autoriza las aplicaciones por vía terrestre o aérea de herbicidas, defoliadores, reguladores fisiológicos, y de maduradores de caña en el término municipal de Jamundí, siempre y cuando exista recomendación escrita y firmada por un Ingeniero Agrónomo con tarjeta profesional vigente expedida por Minagricultura.

**Parágrafo 1:** Las aplicaciones aéreas de herbicidas, defoliadores, reguladores fisiológicos y de madurantes de caña de azúcar, solo podrán efectuarse a mas de doscientos (200) metros de distancia de otros cultivos o explotaciones pecuarias y forestales.

**Parágrafo 2.** En toda área donde se vaya a realizar una aplicación por vía aérea de herbicidas, defoliadores, reguladores fisiológicos o de madurantes de la caña de azúcar, debe haber un Ingeniero Agrónomo en el momento de la aplicación con los instrumentos apropiados, verificando que las condiciones meteorológicas prevalentes al momento de la aplicación sean adecuadas con el propósito de ordenar la suspensión de la operación cuando estas sean adversas

**ARTÍCULO 389:** Los daños que se ocasionen por la aplicación de herbicidas, defoliadores, reguladores fisiológicos y de madurantes de caña de azúcar, a cultivos vecinos u otras explotaciones cercanas, serán responsabilidad del agricultor, de quien ordenó la aplicación, de la empresa que hace la aplicación terrestre o de la empresa de aviación agrícola, según el caso.

**ARTICULO 390:** La aplicación por vía terrestre de herbicidas hormonales y de contacto debe efectuarse con boquillas de abanico, en condiciones de viento en calma (velocidad inferior a 3 km/Hora), a mas de cien (100) metros de distancia de otros cultivos a de cualquier explotación pecuaria.

**Parágrafo:** Queda prohibido el uso de aspersoras de nebulización en la aplicación de herbicidas hormonales de contacto.

**ARTICULO 391:** El municipio solicitará a la CVC la información correspondiente a emisiones de ruido (Estudio zonificación de ruido), para de común acuerdo con los actores implicados, concertar su control y disminución.

**Parágrafo:** La información deberá actualizarse periódicamente mediante monitoreo.

**ARTÍCULO 392:** El municipio utilizará como referencia para la medición de la calidad del aire, los estudios correspondientes producidos por la CVC y propenderá por su actualización anual.

**ARTICULO 393:** El municipio gestionará con las autoridades competentes la búsqueda de información necesaria para establecer un inventario de las fuentes fijas de contaminación asentadas en la región y en zonas de influencia que brinde información relacionada con: tipo de industria, tipo de proceso productivo, características de la caldera / horno, altura de chimenea, tipo de combustible, producción anual, estudios de emisiones atmosféricas, definición de áreas de influencia y concentración de contaminantes, etc. Una vez completado el inventario, éste será incorporado al Plan.

**ARTICULO 394:** El municipio, en coordinación con las autoridades encargadas vigilará el estricto cumplimiento sobre la normatividad que actualmente rige las fuentes fijas artificiales de contaminación de que trata el artículo anterior, estrechamente relacionadas con la presentación de informes sobre emisiones mínimo una vez al año; muestreos que dependiendo del proceso indicarán el cumplimiento sobre los niveles de partículas, gases de combustión SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, O<sub>2</sub>, N<sub>2</sub> y otros específicos tales como plomo, hierro cadmio, metales pesados, hidrocarburos, COV's según la actividad industrial.

**ARTICULO 395:** El municipio coordinará con las autoridades competentes los operativos necesarios para vigilar el cumplimiento de la normatividad vigente sobre el control de las emisiones por automóviles, y suministrará la información a la autoridad encargada, relacionada con la cantidad de vehículos aprobados / no aprobados, indicando el modelo, clase de motor a gasolina / diesel, niveles de contaminantes: Hidrocarburos, NO<sub>x</sub>, CO.

**ARTICULO 396:** El municipio coordinará con la autoridad competente la realización mínimo una vez al año de estudios de calidad del aire en zonas de alto tráfico vehicular para determinar el impacto producto de las emisiones de éstas fuentes móviles de

contaminación. Los parámetros a considerar serán: PM10, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, O<sub>3</sub>, HCNM, entre otros.

**ARTÍCULO 397:** El municipio brindará apoyo logístico a la red de zonificación del ruido de la CVC (actualmente en operación) para la realización de estudios de monitoreo de ruido y así determinar las zonas más comprometidas por influencia de actividad de discotecas, bares y tráfico vehicular del municipio, con el afán de proceder, según la ley, a minimizar su producción y efectos a la salud pública.

## **CAPÍTULO 12**

### **AGUAS SUBTERRÁNEAS**

**ARTÍCULO 398:** El municipio, en coordinación con la CVC realizará en un plazo no mayor a cinco años el estudio hidrogeológico detallado de los sistemas acuíferos existentes en el municipio, para evaluar su potencialidad en cantidad y calidad, con base en el cual se establecerán las estrategias necesarias para lograr un buen aprovechamiento y garantizar su sostenibilidad.

**ARTÍCULO 399:** En la zona determinada como área de parcelaciones, localizada en el corregimiento de Potrerito, principal zona de recarga de acuíferos del municipio, no se permitirá, para futuros desarrollos, urbanizaciones o división en parcelas menores a 3.000 metros cuadrados.

**Parágrafo:** Se exceptúa de la disposición el casco urbano y su correspondiente área de expansión.

**ARTÍCULO 400:** Las parcelaciones que estén autorizadas o se autorice construir en el corregimiento de Potrerito deben presentar un diseño urbanístico que permita la fácil infiltración de aguas lluvias en el suelo. En ningún caso el área dura del predio podrá ser superior al diez por ciento (10%) del área total del lote.

**ARTÍCULO 401:** todas las parcelaciones que se aprueben en esta zona, deben contar con un adecuado sistema de alcantarillado sanitario y pluvial y su correspondiente sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas. De la misma manera las áreas de expansión de la cabecera corregimental deberán contar con un adecuado sistema de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, acogiéndose a la solución que adopte la cabecera.

**Parágrafo:** No se autorizará la construcción de soluciones individuales de tratamiento de aguas residuales domésticas (pozos sépticos convencionales), se podrá autorizar la infiltración en suelo mediante sistemas de tratamiento que garanticen la remoción de patógenos.

**ARTÍCULO 402:** En parcelaciones ya ejecutadas no se permitirá la densificación por encima de la inicialmente aprobada. No se permite la subdivisión de parcelas para

construcción de viviendas u otros usos.

**ARTÍCULO 403:** Se establece un perímetro de protección de los pozos profundos de abastecimiento a construir, de cincuenta metros (50m) alrededor, área de la cual se debe excluir cualquier actividad, almacenamiento o aplicación peligrosa. Esta área de aislamiento se deberá considerar como Suelo de Protección.

**ARTÍCULO 404:** No se permitirá crear nuevas áreas de cultivo en zonas de recarga de acuíferos, a menos que se trate de agricultura orgánica.

## **SUBTÍTULO 5**

### **EXPEDICION DE LICENCIAS DE URBANIZACION, PARCELACION Y CONSTRUCCIÓN**

**ARTICULO 405:** Podrán ser titulares de las licencias de urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos predios. De la licencia de construcción y de los permisos, los propietarios y los poseedores de los inmuebles que hubiesen adquirido dicha posesión de buena fe.

La expedición de la licencia o del permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión.

**Parágrafo:** La licencia y el permiso recaen sobre el inmueble y producirán todos sus efectos, aún cuando éste sea enajenado posteriormente.

**ARTICULO 406:** El titular de la licencia o del permiso de construcción será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causare a terceros en el desarrollo de la misma.

**ARTICULO 407:** La licencia y el permiso crean para el titular una situación jurídica de carácter particular y concreta y por lo tanto no pueden ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que los fundamentaron, excepto los casos contemplados en el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 408:** Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta del titular anterior y del nuevo con el objeto de actualizar el nombre del titular, así



como los nombres de los profesionales responsables de la ejecución de las obras.

**ARTÍCULO 409:** El término de vigencia de las licencias será de dos (2) años y del permiso será de un (1) año.

La prórroga de una licencia o de un permiso se hará por una sola vez y su término no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del término original de la autorización respectiva, es decir, de un (1) año y de seis (6) meses respectivamente.

**ARTÍCULO 410:** La solicitud de la licencia será comunicada a los vecinos mediante citación a los mismos efectuada por el interesado o solicitante de la licencia, cuando el Departamento Administrativo de Planeación Municipal considere que el proyecto causa impactos y requiera de Licencia Especial, según el Artículo 99 del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 411:** Para obtener la expedición de una licencia se debe cumplir con las disposiciones contenidas en el Código de Construcciones Sismorresistentes (Decreto 1.400 de 1984) y las demás normas que lo modifiquen o complementen.

**ARTÍCULO 412:** El acto administrativo por el cual se concede o modifica una licencia será notificado a su titular y a los vecinos dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo y será publicado para que surta los efectos respecto de terceros, en los términos previstos por el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezará a correr el día siguiente al de la publicación y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación.

El titular, los vecinos y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernativa que señala el Estatuto Contencioso Administrativo.

Transcurrido un plazo de dos (2) meses contado a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 65 de la Ley 8ª de 1989. En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal, bastará con notificar personalmente al administrador en los términos previstos en el presente artículo, quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los copropietarios.

**Parágrafo:** En el acto administrativo que concede una licencia o un permiso se dejará constancia expresa acerca de la existencia o disponibilidad definida de los servicios públicos, de conformidad al artículo 41 de la Ley 3ª de 1991.

**ARTÍCULO 413:** Para todo proyecto debe designarse un profesional responsable directo de la ejecución de las obras de conformidad con la licencia y los permisos. Están exentos quienes soliciten licencias o permisos para vivienda hasta de un piso de altura, ya sea construcción nueva, reforma o adición, excepto las construcciones en serie o urbanizaciones con construcción arquitectónica simultánea.

**ARTICULO 414:** La ejecución de las obras podrá iniciarse una vez se pague el valor de los impuestos correspondientes y ejecute el acto administrativo concediendo la licencia o permiso.

**ARTICULO 415:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal durante la ejecución de las obras deberá vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones técnicas, así como las normas contenidas en el Código de Construcciones Sismo resistentes.

**Parágrafo:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá delegar en agremiaciones, organizaciones y/o asociaciones de profesionales idóneos, la vigilancia de que trata el inciso anterior.

**ARTICULO 416:** La transferencia de las zonas de cesión de uso público se perfeccionará mediante escritura pública, registrada debidamente en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, en la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1972.

**Parágrafo:** Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor al 20% que le corresponde a la ejecución de la etapa respectiva.

**ARTICULO 417:** El Alcalde de Jamundí impondrá las sanciones previstas en el artículo 66 de la Ley de 9a de 1989 cuando el titular de la licencia o del permiso transgreda lo previsto por el artículo citado, para lo cual los vecinos podrán informar a la entidad competente.

**ARTICULO 418:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal reglamentará mediante resolución o decreto los trámites y requisitos para la expedición de las licencias y los permisos, teniendo en cuenta lo previsto en el presente Acuerdo.

## **SUBTÍTULO 6**

### **SANCIONES Y DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 419: Licencia de uso del suelo:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será la entidad encargada de expedir la Licencia o certificado de uso del suelo, conforme a los usos contemplados como factibles en las áreas de actividad en que se encuentre zonificado el Municipio de Jamundí.

**ARTICULO 420:** Cuando se parcele, urbanice o construya sin cumplir con todos los requisitos de Ley, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal procederá a ordenar policialmente la suspensión y/o la demolición de la obra, sin perjuicio de la

sanción de multa a que haya lugar.

**ARTICULO 421:** Las firmas urbanizadoras y constructoras, sus representantes legales, sus juntas directivas y sus socios, quienes teniendo en cuenta la obligación de construir obras urbanísticas no las realizaren, quedarán inhabilitados por el término de cinco (5) años para tramitar toda clase de proyectos urbanísticos o arquitectónicos ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Jamundí, así como para celebrar cualquier tipo de contrato con las entidades del orden municipal.

**Parágrafo:** El tiempo de la inhabilidad se contará a partir vencimiento del plazo para realizar las obras urbanísticas y se extenderá a aquellas firmas constructoras en donde hagan parte del capital social los urbanizadores o firmas constructoras sancionadas.

**ARTICULO 422:** Cuando se construya sin licencia de construcción o permiso o en desacuerdo con los planos aprobados, el constructor, además de las sanciones a que se hace alusión en el Artículo anterior, quedará inhabilitado hasta por un término de cinco (5) años para tramitar toda clase de proyectos urbanísticos y arquitectónicos.

**ARTICULO 423:** Las sanciones a que se refieren los Artículos anteriores serán impuestas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en aplicación del presente Acuerdo, sin perjuicio de que sean aplicadas las sanciones establecidas en el artículo 46 del mismo

**ARTICULO 424:** En caso de demolición de un Inmueble de Interés Patrimonial registrado en el inventario oficial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la nueva edificación no podrá sobrepasar un (1) piso de altura (3 metros), sin perjuicio de la aplicación de las sanciones contenidas en las normas pertinentes.

**Parágrafo:** El Inventario Oficial de Inmuebles Patrimoniales podrá ser periódicamente actualizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. El Inventario actualizado formará parte integral del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 425:** EL funcionario público que expida autorización alguna que permita ejecutar programas o proyectos contraviniendo lo contenido en el presente Acuerdo que Adopta el Plan, incurrirá en causal de mala conducta y será sancionado con destitución de cargo.

**ARTICULO 426:** Todo constructor y propietario de una obra urbanística o arquitectónica debe garantizar a la Administración Municipal que los procedimientos para su ejecución reúnen las condiciones de seguridad tendientes a no ocasionar daños a terceros, a vidas humanas o a propiedades particulares, ni a poner en peligro la integridad de los peatones o transeúntes.

Para tal fin, deberán construirse o instalarse las defensas y estructuras provisionales necesarias para la seguridad de los obreros, de los peatones, de los vehículos que transiten por las calles y de las propiedades vecinas.

**ARTICULO 427:** Para el cumplimiento del Artículo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal revisará periódicamente las obras que se estén

construyendo en el Municipio, con el fin de verificar tanto el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas, como la instalación de las medidas de protección.

**ARTICULO 428:** En el momento en que se presenten situaciones de inseguridad o ésta sea detectable, se suspenderá en forma indefinida la obra, con el único propósito de garantizar el derecho a la vida y a la propiedad amparado en la Constitución.

**Parágrafo:** Las obras se reanudarán una vez se compruebe por medios idóneos la realización de todas las acciones que permitan la eliminación de riesgos que atenten contra la Integridad y seguridad de los trabajadores y de los ciudadanos y su patrimonio, lo cual será certificado por la firma constructora y/o interventora de la obra y será verificado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 429:** Los constructores o propietarios que ocasionen daños a terceros en los procesos constructivos, tendrán que responder por estas acciones ante la Justicia Ordinaria y demás autoridades competentes y lea será suspendida su inscripción como profesional y/o de constructor ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por cinco (5) años y retirado su registro de todas las entidades Municipales que celebren contratación de obras o de consultoría por igual periodo.

**AUTICULO 430:** Para imponer la sanción administrativa de que trata el Artículo anterior, se requiere la comprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal sobre la carencia de defensas o estructuras provisionales necesarias para la seguridad de los ciudadanos o de la deficiencia de las mismas.

**ARTICULO 431:** Se remitirá al Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura Regional Valle del Cauca una copia de la Resolución que impone la sanción administrativa, solicitando la aplicación de sanciones por parte de ese organismo o de quien haga sus veces, de conformidad con lo previsto en el Artículo 24 de la ley 64 de 1.978.

**ARTICULO 432:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal se abstendrá de expedir Licencia de Uso del Suelo a toda actividad comercial, industrial o de explotación que cause impactos, afecte la seguridad pública o perjudique el normal desarrollo de las actividades ciudadanas.

**ARTICULO 433:** Los empleados al servicio de la Administración Municipal que siendo competentes para dar trámite a las solicitudes de que trata este Acuerdo, no dieren respuesta con prontitud a ellas, incurrirán en las causales de mala conducta.

**ARTICULO 434:** Las empresas dedicadas al suministro de concreto premezclado, que

surten a las obras en construcción, deben tomar todas las precauciones de manera que eviten derramarlo en las vías públicas.

**Parágrafo:** De incurrir en esta falta, la empresa infractora será objeto de la suspensión de su actividad en el Municipio de Jamundí, mediante Resolución del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 435:** Los propietarios o constructores responsables de proyectos de construcción que en su ejecución ocasionen daño o deterioro en las vías públicas deberán repararlas y para tal efecto esta obligación se incluirá dentro de la garantía urbanística.

**Parágrafo 1:** A los propietarios de aquellas construcciones que no sean objeto de constitución de la garantía urbanística, les será cobrado el daño ocasionado mediante litigación que producirá la Secretaria de Obras Públicas, la cual prestará mérito ejecutivo y su cobro se efectuará mediante la jurisdicción coactiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que diere lugar.

**Parágrafo 2:** A los constructores que incurran en esta situación les será suspendida su inscripción como tales ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por un término de dos (2) años.

**ARTICULO 436:** Los avisos de los establecimientos comerciales, industriales o de servicios deberán estar adheridos totalmente a las fachadas y su tamaño será objeto de reglamentación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTICULO 437:** Se prohíbe el descargue de todo tipo de escombros en la ribera de los ríos, zanjones y demás cauces de aguas naturales.

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Jamundí (Valle), a los treinta ( 30 ) días del mes de enero del año dos mil dos (2002).

### **COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAIME URREA PERDOMO**

Presidente Concejo

**ORLANDO RENGIFO DELGADO**

Secretario General