

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO DE LA VICTORIA

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ACUERDO N° 017 DE 2.000
MUNICIPIO LA VICTORIA - VALLE DEL CAUCA

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONSULTOR

**LUIS FERNANDO ROSERO GIRALDO
ARQUITECTO**

GRUPO DE APOYO

**Sub-sede CVC Cartago (Valle)
Planeación Departamental
FOREC
Administración Municipal**

ASESOR

**Jorge Eliecer Buitrago Uribe
Geólogo**

AUXILIARES

**Paula Andrea Rosero G.
Digitadora**

**Liliana Aguirre Ospina
Delineante de arquitectura e ingeniería
AutoCad 14**

**DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE LA VICTORIA
REPÚBLICA DE COLOMBIA
2.000**

TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
CAPITULO I. COMPONENTE GENERAL	6
EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	6
OBJETIVOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	6
PRINCIPIOS BASICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	7
ALCANCES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	7
POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL	8
POLITICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	8
OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	9
ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	12
INSTRUMENTOS NORMATIVOS	15
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION	15
INSTRUMENTOS TECNICOS	15
METODOLOGIA	16
EL SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL	16
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	16
INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL	16
VIGENCIA	17
ACCIONES PRIORITARIAS	17
CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL	18
ARTICULACION CON EL CONTEXTO REGIONAL	18
JURISDICCION TERRITORIAL	18
ORGANIZACION Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL	18
CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO	19
SUELO URBANO	19
SUELO RURAL	19

AREAS CON REGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL	20
AREAS DE RIESGO Y AMENAZA NATURALES	21
ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO	24
USOS GENERALES DEL SUELO	24
APTITUD DE LOS USOS DEL SUELO	28
ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS	29
CAPITULO II. COMPONENTE RURAL	38
POLITICAS DE USO Y OCUPACION DEL TERRITORIO EN EL SECTOR AGRARIO	38
ZONIFICACION DEL SUELO RURAL	38
SUELO RURAL	38
CAPITULO III. COMPONENTE URBANO	39
POLITICAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA	39
CRECIMIENTO URBANO	39
ESTRATEGIAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA	40
ZONIFICACION DEL SUELO URBANO	40
ZONA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL	42
ZONAS DE AMENAZAS NATURALES	42
DELIMITACION DE BARRIOS	44
EL ESPACIO PUBLICO	45
INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	47
SISTEMA VIAL MUNICIPAL	47
EJES ARTICULADORES MUNICIPALES	48
EJES ESTRUCTURANTES MUNICIPALES	48
PLAN VIAL URBANO	48
EJES ESTRUCTURANTES URBANOS	49
EJES ESTRUCTURANTES URBANOS DE SEGUNDO ORDEN	49
NOMENCLATURA	52
FIJACION DE NOMENCLATURA	53
SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS SOCIALES	53
SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS	53

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES MUNICIPAL	55
NORMATIVIDAD URBANA Y ARQUITECTONICA	56
USOS DEL SUELO	56
TRATAMIENTOS	56
ALTURAS	59
VOLADIZOS	59
OCHAVES	60
ANDENES	61
ANTEJARDINES	62
ESCALERAS EN ANTEJARDINES	62
GARAJES Y PARQUEADEROS	63
CERRAMIENTOS EN PREDIOS BALDIOS	63
URBANIZACIONES	64
LOTEO	66
PARCELACIONES SUBURBANAS	67
CESIONES	68
DENSIDAD MAXIMA	69
CONFORMACION DE NUEVOS BARRIOS	
70	
PARTICIPACION EN PLUSVALIA	70
INTEGRACION AL PERIMETRO URBANO	71
PROCEDIMIENTO Y SANCIONES	71
INSTANCIAS DE GESTION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
MUNICIPAL	71
LICENCIAS Y PERMISOS	72
DEFINICIONES	72
PROCEDIMIENTOS PARA LICENCIAS DE CONSTRUCCION	74
PROCEDIMIENTOS PARA DILIGENCIAR PERMISO DE MOVIMIENTO DE	
TIERRA Y/O BANQUEOS	76
PROCEDIMIENTO PARA LICENCIA DE URBANIZACION	77
PERMISOS MENORES	78
AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO	79
OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR	81

SANCIONES	82
DISPOSICIONES GENERALES	85
FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS	85
GESTION Y PROGRAMA DE EJECUCION (2.000-2.007)	1
GESTION Y FINANCIACION (2.000) PROGRAMA DE EJECUCION (2.000-2.002)	8

EXPOSICION DE MOTIVOS

Es claro el hecho de que los recursos naturales comienzan a escasear cada vez más, la calidad ambiental de nuestros municipios se ve cada día mermada por las intervenciones indiscriminadas del hombre, los bosques naturales y de protección se ven disminuidos, por la explotación sin misericordia del ser humano, que ve el medio ambiente como la fuente de riqueza y sustento y sin embargo lo ataca con violencia mediante prácticas cada vez más impactantes.

Es también claro el hecho de que el recurso hídrico, se ve cada vez más contaminado; las fuentes de agua pura, sufren un proceso de deterioro y descomposición, que están llevando a este elemento vital a una paulatina escasez, en la cual conseguir agua para abastecer las necesidades de nuestros centros poblados se convertirán en grandes inversiones, estudios y exploración, además de que una vez encontradas las fuentes, el agua deberá ser sometida a estrictos métodos de purificación. Los paisajes se ven intervenidos por las obras y presencia del hombre, intervenciones que en la mayoría de los casos resultan ser funestas por los impactos negativos que causan en los ecosistemas; la construcción de vías, los vertimientos de aguas negras y sólidos en las fuentes de agua, la explotación minera no tecnificada, la explotación maderera, los asentamientos urbanos no planificados, las industrias, los usos de suelo no compatibles con sus condiciones biofísicas, llegando al sobreuso y mermando la resistencia del mismo, son apenas unos ejemplos de prácticas no convenientes, que paulatinamente han mermado la calidad del suelo y la productividad del mismo, con severos daños al ecosistema que lastimosamente en la mayoría de los casos son irreversibles.

Así mismo las condiciones para el ser humano se ven restringidas al encontrarse su hábitat deteriorado, las condiciones de vida y las expectativas de la misma son

menores, al encontrarse el aire y el agua contaminados; el bienestar económico también se verá castigado al ser los campos menos productivos, generando altos costos de los víveres y desempleo, de la misma manera los recursos públicos son cada vez menos efectivos, ya que las administraciones no alcanzan a subsanar las necesidades básicas de las comunidades, llevando esto a altos índices de violencia, prostitución, prácticas insalubres, bajos niveles de educación y en total inconformismo permanente.

El municipio de La Victoria no es ajeno a todos estos agentes, pero el alma combativa de sus habitantes y su espíritu conservacionista ha despertado en ellos el ánimo de tomar acciones que contrarresten en parte los daños ecológicos causados, con el entusiasmo avivado por el amor a su tierra y bajo la expectativa siempre anhelante de hacer de La Victoria un lugar agradable para vivir, con amplias posibilidades de desarrollo pero que sin caer en pretensiones de crecimiento exhaustivo que degenerate en los problemas típicos de las ciudades siga siendo el municipio residencial y amable, que es por lo que siempre se ha caracterizado.

Tal vez gracias a este anhelo, nos encontramos ante la oportunidad histórica para que los municipios plasmen la imagen actual de los mismos, identifiquen los problemas, daños, amenazas y desequilibrios, para poder plantear las alternativas de uso racional del suelo, coherente a las políticas de desarrollo territorial sostenible con el menoscabo de los impactos negativos causados y con la visión de una unidad territorial altamente productiva, con un patrimonio ambiental enriquecido y fortalecido, con una oferta amplia de calidad de vida, con prestación de servicios a todos los niveles y una infraestructura modernizada, y con los centros poblados planificados y desarrollados bajo los conceptos universales de "Biocuidad" con ánimo conservacionista de los valores culturales y del patrimonio histórico.

Las políticas de Ordenamiento Territorial y la ley 388 de 1.997, tienen sus antecedentes históricos y sus leyes anteriores que refuerzan y abren el camino para

la creación de la ley de desarrollo territorial y en últimas para el nacimiento de la misma ley 388.

De esta manera el artículo 313 de la Constitución Política faculta a los municipios para plantear alternativas de desarrollo y el uso racional del suelo, la ley 152 de 1.994 artículo 41 prevé que los municipios deberán contar con un Plan de Ordenamiento Territorial además de sus planes de desarrollo; la ley 99 de 1.991 artículos 8-65, establece que los municipios deberán dictar sus propias normas de Ordenamiento Territorial y reglamentación de uso del suelo de conformidad con la Constitución y la ley 9ª de 1.989, la que establece para los municipios la obligación de elaborar sus planes de desarrollo y que en el año 1.997 se vio modificada y complementada por la ley 388 que establece la obligación que tienen los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

El artículo 16 del decreto 879 de 1.998 reglamentario de la ley 388, estipuló que los municipios con población inferior a los treinta mil (30.000) habitantes deberán adoptar Esquema de Ordenamiento Territorial, en los términos del artículo 23 de la ley 388 de 1.997; la Ley 614 del 28 de septiembre de 2.000 en el artículo 7º, párrafo 1, ordena para los municipios que como La Victoria cambiaron el período de mandato para los alcaldes la aprobación de sus planes de ordenamiento antes del 30 de abril de 2.001. Es así como el artículo 2 del decreto 879 de 1.998 dice: "De conformidad con los artículos 5 y 6 de la ley 388 de 1.997, el ordenamiento del territorio municipal distrital comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planeación física concertada y coherentes, emprendidas por los municipios, distritos y áreas metropolitanas para disponer de instrumentos eficaces de orientación de desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y para regular la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico. El Ordenamiento Territorial debe estar acorde con las estrategias de desarrollo económico del

municipio o distrito y armónico con el medio ambiente, sus tradiciones históricas y culturales”.

El Ordenamiento del Territorio tiene por objeto dar a la planeación económica y social su dimensión sobre el territorio y propiciar su aprovechamiento sostenible. En este orden de ideas y por lo expuesto anteriormente, permítanme presentar ante esta Corporación el documento relacionado a la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Victoria - Valle, para su correspondiente estudio y aprobación.

Cordialmente.

MARIA ZAYDA CORDOBA DE NISHI
Alcaldesa Municipal

ACUERDO N° 017 DE 2.000

POR EL CUAL SE APRUEBA Y SE IMPLEMENTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE IMPLEMENTA A SI MISMO EL REGLAMENTO DE USO DE SUELOS PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL SECTOR URBANO Y SECTOR RURAL, SE REGLAMENTAN LAS NORMAS URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO MUNICIPAL EN ADELANTE.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA VICTORIA – VALLE DEL CAUCA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 2 del Artículo 313 de la Constitución Política y la ley 388 de 1.997,

ACUERDA:

ARTICULO PRIMERO: Apruébase y Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial de La Victoria – Valle del Cauca, cuyo texto es el siguiente:

CAPITULO I

COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: El Ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación físicas concertadas en orden a disponer de instrumentos eficaces para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción, regulando la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómicas y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

OBJETIVOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: OBJETIVOS GENERALES

- Complementar la planificación socioeconómica, con la planificación y gestión físico espacial, integrando los aspectos urbanos, rurales y regionales.
- Lograr la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio y el proceso de desarrollo económico, con el objeto de elevar la calidad de vida de la población.
- Establecer las reglas para concertar los usos y ocupación del suelo, atendiendo las necesidades del interés general.
- Establecer un proceso de planificación y gestión territorial permanente, con visión de futuro.

ARTICULO 4: El Esquema de Ordenamiento Territorial es el instrumento eficaz para facilitar la gestión administrativa sobre el desarrollo del territorio, atendiendo

las necesidades de regular su uso, transformación y ocupación, la localización adecuada de los nuevos asentamientos humanos o los de reubicación por fuera de las áreas de riesgo y amenaza, con una adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BASICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 5: El proceso de concertación y formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial se adelantará bajo los siguientes principios:

- Función social y ecológica de la propiedad (artículo 58 de la Constitución Política de Colombia).
- Prevalencia del interés general sobre el particular (artículo 58 de la Constitución Política de Colombia).
- Equitativa distribución de cargas y beneficios (artículo 13 y 82 de la Constitución Política de Colombia).

ALCANCES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 6: Los alcances del Esquema de Ordenamiento Territorial son los siguientes:

- Contribuir a la reorganización político- administrativa de la nación.
- Contribuir a la proyección étnica y cultural de la nación.
- Proporcionar estrategias que propicien un desarrollo territorial equilibrado.
- Proporcionar la asignación eficiente de la inversión pública privada.
- Fortalecer la coordinación administrativa e institucional, para la planificación solidaria, coherente y eficaz.

- Propender para la distribución y localización ordenada de actividades y usos del territorio.
- Orientar y regular los procesos de utilización y ocupación del espacio.

POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLITICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 7: Para dar cumplimiento a los objetivos de la ley, el Esquema de Ordenamiento Territorial, se ceñirá a los principios y alcances anteriormente expuestos y a las políticas de desarrollo del territorio a largo plazo, las cuales se enuncian a continuación.

- Política para la vivienda y el desarrollo urbano.
- Política del aprovechamiento, recuperación del espacio físico natural y creado, tendiente a la búsqueda de un desarrollo sostenible y una óptima relación hombre - medio ambiente. (Política ambiental).
- Política de desarrollo a nivel municipal y proyección regional.
- Política de oferta, de modernización y calidad del sistema de espacio público y equipamientos.
- Política del mejoramiento y aprovechamiento en la utilización del uso del suelo.
- Política para la modernización del sistema vial, tránsito y transporte.
- Políticas para el fortalecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 8: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial los siguientes e irán en armonía con los principios del Esquema de Ordenamiento Territorial expuestos:

- Lograr la recuperación de la cobertura natural de los bosques protectores y de galería.
- Recuperación en el corto, mediano y en largo plazo de las corrientes de agua y estabilidad de los cauces, para una mejor oferta y calidad de la misma.
- Fomentar por parte de los establecimientos educativos de todo nivel de educación, el tema medio ambiente, mediante programas de talleres, foros, plenarias y vivencias de campo, la protección y mecanismos de prevención de desastres naturales.
- Sensibilización con el entorno natural que nos rodea.
- La constitución e implementación de una estructura de equipamiento y espacio público coherente con su función, diseñados y construidos de forma amable y armónica para sus usuarios.
- El mantenimiento de los sitios de esparcimiento y recreación como parques, canchas polifuncionales y zonas verdes del municipio.
- Implementar el plan de usos del suelo para regular la ocupación del territorio dentro de los límites del municipio.
- Lograr el control de la mala utilización del suelo para que exista un equilibrio en el aprovechamiento del mismo.
- Mejorar la calidad de vida en el campo con el debido manejo que se le debe dar al territorio.
- Fomentar la competitividad de productos agrícolas.
- Mejorar el sistema vial municipal, en coherencia con la política de proyección regional y desarrollo a nivel municipal.

- Lograr una organización de la malla vial acorde con las actividades económicas y uso del suelo urbano.
- Proyectar en el mediano plazo la construcción e implementación de sistemas de recolección y tratamiento de aguas negras tanto en el sector urbano como rural.
- Proyectar a mediano y largo plazo el mejoramiento de los servicios públicos domiciliarios.
- Mejorar el proceso de planificación del municipio, con el fin de ofrecer las suficientes garantías que permitan un adecuado desarrollo.
- Lograr con proyectos a mediano y largo plazo, suplir el déficit de vivienda que presenta el ente territorial.
- Fortalecimiento de los organismos de control del municipio, entre ellos planeación municipal.
- Lograr el crecimiento económico y proyección regional del municipio de La Victoria, en la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Mejorar el sentido de pertenencia, protección y convivencia pacífica de los habitantes de la zona urbana y rural del municipio de La Victoria.
- Propender por un ambiente sano y agradable para los habitantes del municipio.
- Proyectar la descentralización a nivel administrativo e institucional, mediante la generación de polos alternos de desarrollo, apoyados en el tamaño, ubicación y facilidad de desarrollo que presenta el centro poblado del corregimiento de Holguín.
- Continuar en los procesos que se inicien concernientes a la planificación del desarrollo urbano y rural; en consecuencia las futuras administraciones, implementarán sus planes de desarrollo en armonía con el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Definir límite municipal resolviendo las áreas de conflicto, incluso la división política de los corregimientos al interior del mismo.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 9: Para dar cumplimiento a lo estipulado en el presente plan la administración tomará en cuenta las siguientes y demás estrategias que sean necesarias:

- Mitigación de amenazas y riesgos naturales.
- Adelantar la zonificación sísmica e implementación de evaluación y monitoreo de la amenaza sísmica local y regional.
- Mejoramiento de las campañas educativas de protección ambiental.
- Mejoramiento de equipos y de personal técnico en los comités locales de atención y prevención de desastres, al igual que grupos de socorro (cruz roja, defensa civil).
- Adelantar la implementación de modelos agrícolas tecnificados y fortalecimiento de los organismos encargados de prestar la asesoría y apoyo técnico.
- Aprovechamiento, recuperación y crecimiento del espacio físico natural creado, tendiente a la búsqueda de un desarrollo sostenible y una óptima relación hombre - medio ambiente.
- A partir de la implementación de Esquema de Ordenamiento Territorial dar cumplimiento y el equipamiento colectivo y para obras que requieran remodelación se le dará la normatividad que se tiene a partir de la aprobación del acuerdo del Ordenamiento Territorial.
- Fortalecimiento de campañas educativas, recreativas y deportivas a los sectores que componen el área urbana y rural en el fomento de una vida sana y libre de visión que ocasione el deterioro de la salud.
- Propiciar las normativas en el aspecto de espacio y equipamientos públicos establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Desarrollar mediante el análisis realizado en el Esquema de Ordenamiento Territorial, tomar por parte de la Administración las medidas de sanción conforme a las diferentes normas establecidas a nivel local y nacional en contra de cualquier persona natural o entidad privada o pública que atente contra el orden y

funcionamiento del suelo urbano municipal de La Victoria, por violación a normas urbanísticas.

- Los programas y/o proyectos regionales que requieran el cambio de uso del suelo deberán ser llamadas a concertamiento público y con las personas que se vean afectadas directamente, posteriormente en instantes anteriores a la viabilidad desde el punto ambiental y social.
- Adelantar incentivos para la protección de las áreas ambientales de acuerdo a lo establecido por normas nacionales y/o municipales.
- Propiciar la implementación de campañas educativas de las zonas que están caracterizadas para un uso principal o secundario de esta forma la comunidad será veedora de la misma.
- Diversificación de los cultivos para hacer los terrenos más productivos sobre la base del desarrollo sostenible.
- Mejoramiento del estado de las vías municipales mediante mantenimiento oportuno con base al diagnóstico que se obtenga por parte de la oficina de Planeación Municipal periódicamente.
- Mitigar y prevenir problemas susceptibles por accidentes automovilísticos en las vías tanto urbanas como rurales del municipio.
- Mantenimiento oportuno a las señalizaciones de tránsito para su óptimo funcionamiento en prevención de accidentes y seguridad del transeunte.
- Fortalecer, cumplir y garantizarla prestación de los servicios públicos domiciliarios en cantidad y calidad de acuerdo a los requerimientos y necesidades de la comunidad, utilizando las diferentes oficinas del ente administrativo que le dan la garantía de cumplimiento a lo establecido en la ley 142 de 1.994.
- Adelantar mediante la oficina de Planeación Municipal la ejecución de los proyectos como el plan maestro de alcantarillado, el BRUT en el mediano plazo y otras que puedan resultar en el futuro para que se lleve a cabo de acuerdo a los cronogramas y requerimientos técnicos para su ejecución.

- Mejoramiento de los servicios públicos que preste la administración municipal, se deberá procurar por prestarlo de acuerdo como lo exige la ley 142 de 1.999, con cumplimiento a la población del municipio ya sea urbano o rural.
- Adelantar dentro del funcionamiento de la Oficina de Planeación Municipal, implementar el control de obras públicas en pro de toda obra civil que se ejecute en el territorio municipal.
- Mejorar el saneamiento rural para lo cual la Administración Municipal adopta los mecanismos establecidos para atender esta necesidad en base del bienestar y protección ambiental.
- Apoyar las normas que emanen del Esquema de Ordenamiento Territorial con campañas educativas, en procura de minimizar el riesgo de catástrofes y deterioro del entorno y actividad urbana en cuestión de obras civiles.
- Proyectar el municipio a nivel regional como ciudad residencial y sitio turístico.
- Adelantar estrategias que inviten a la inversión económica en el ente territorial.
- Fortalecer mecanismos de planificación y concertación intermunicipal para el desarrollo regional.
- Unir voluntades entorno a proyectos regionales que dan beneficio al entorno que conforman los diferentes municipios.
- Continuar en los procesos que se inicien concernientes a la planeación y planificación del desarrollo urbano y rural. Las futuras administraciones implementaran sus planes de desarrollo en armonía con el E.O.T.
- Estimular la ocupación de las áreas no desarrolladas del territorio, para abastecer a la política de crecimiento con una racional ocupación e intensidad de uso del suelo.
- Plantear una adecuada oferta de servicios públicos, como requisito indispensable para las alternativas de desarrollo y crecimiento.
- Fortalecer tanto administrativamente como en su oferta de servicios domiciliarios y equipamientos el corregimiento de Holguín.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 10: El presente Acuerdo, la normatividad en él contenida y su adecuada implementación será el principal instrumento par fortalecer la capacidad de gestión de la Administración y sus organismos de Planeación, para lograr los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION

ARTICULO 11: El principio de complementariedad quedará en la formulación, aplicación del Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial, como principales instrumentos de planificación.

INSTRUMENTOS TECNICOS

ARTICULO 12. Para la gestión del plan se tomarán todos los documentos, mapas planos y memorias como soporte técnico y documento síntesis.

METODOLOGIA

ARTICULO 13: Las entidades competentes tales como el concejo municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC - establecerán los conceptos, métodos y procedimientos para la formulación y ajuste del E.O.T.

EL SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL

ARTICULO 14: Se crea el sistema de información municipal compuesto por los archivos, documentos, planos georreferenciados, datos estadísticos, documentales, que contengan los estudios de análisis territorial, esto con el fin de su adecuado manejo, procesamiento y uso, éste deberá articularse al sistema de información georreferenciado regional, promovido por el Departamento del Valle del Cauca.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 15: El plan de inversiones del Plan de Desarrollo, deberá incorporar los recursos económicos y financieros para el cabal cumplimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL

ARTICULO 16: Se implementaran los organismos de control y veeduría ciudadana para garantizar el cabal cumplimiento a la realización del Esquema de Ordenamiento Territorial, estos son:

- ONG's.
- Juntas de Acción Comunal.
- Veeduría de obras de servicios públicos.
- Concejo Municipal de Desarrollo Rural.
- Concejo Municipal de Planeación.

VIGENCIA

ARTICULO 17: De acuerdo a los términos de ley, este Esquema de Ordenamiento Territorial, implementado mediante el presente Acuerdo tendrá vigencia a largo, mediano y corto plazo, con la revisión necesarias, durante los tres periodos administrativos de su vigencia (corto 3 años – mediano 6 años - largo plazo 9 años), su vigencia empezará a regir a partir de la adopción Municipal del E.O.T. por el Concejo.

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 18: Se consideran como acciones prioritarias dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

- La difusión amplia y efectiva del E.O.T.
- El fortalecimiento institucional en su capacidad de gestión sobre todo en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.
- Los acuerdos municipales y la resolución de los conflictos limítrofes al interior de los corregimientos y con el municipio de Obando, con lineamientos técnicos.
- Elaboración del mapa de riesgo sísmico del municipio y el estudio de microsismicidad.

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACION CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 19: El municipio de La Victoria se encuentra ubicado al norte del departamento del Valle del Cauca como uno de los municipios afectados por el terremoto del 25 de enero de 1.999 y en un contexto regional de proximidad y de

relaciones con otros municipios; por lo tanto y en consecuencia todas las acciones, planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

JURISDICCION TERRITORIAL

ARTICULO 20: la jurisdicción del municipio de La Victoria es la comprendida dentro de los siguientes límites: al norte con el municipio de Obando, al sur con el municipio de Zarzal, al oriente con el río La Vieja en límites con el departamento del Quindío y al occidente con el río Cauca, sin embargo se hacen necesarios los proyectos de acuerdo tendientes a la definición del espacio territorial como tal y a resolver los conflictos existentes. Ver mapa N° 2.

ORGANIZACION Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 21: Para fines administrativos y de gestión pública el Municipio de La Victoria adopta la siguiente división territorial comprendida por la cabecera municipal, las áreas de expansión urbana y la zona rural comprendida por los siguientes corregimientos: San Pedro, San José, Holguín, Miravalles, Riveralta y Taguales; sin embargo, se hace necesario aclarar en el corto plazo los límites entre los corregimientos de la parte alta de la montaña, Miravalles, Riveralta y Taguales (ver mapa 2 de División Predial y Territorial, donde se demarque la zona de la esmeralda que forma parte del conflicto limítrofe con el Municipio de Obando).

CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 22: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la ley 388 de 1.997, en el municipio de La Victoria el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural y se delimita como aparece en el mapa 14 de Zonificación general Rural.

PARAGRAFO: El municipio definirá en el corto plazo los límites de los corregimientos de Miravalles, Riveralta y Taguales e igualmente el conflicto limítrofe con el municipio de Obando

SUELO URBANO

ARTICULO 23: Las áreas que conforman el suelo serán delimitadas por perímetros e incluye el centro poblado del corregimiento de Holguín y lo constituye las áreas del territorio municipal que se han destinado a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.), que cuenten con infraestructura de vías, redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Ver mapa 26 y 27.

Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones que se definen como áreas de mejoramiento integral en el E.O.T. en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

PARAGRAFO: Se pueden contemplar aquellas áreas sin desarrollar del suelo urbano cuyos propietarios sean particulares o asociaciones de vivienda, que estén interesados en desarrollarlas en el horizonte inmediato. Estas áreas tendrán reglamentación estricta de uso de suelo y acogerán la normatividad que rige a partir

de la vigencia del E.O.T., podrán ser habilitadas una vez que se halla cumplido con los requerimientos estipulados en el presente artículo. Ver Mapas N° 26 y 27.

SUELO RURAL

ARTICULO 24: Se establece con suelo de uso rural aquellas porciones del territorio no comprendidas dentro del perímetro urbano, y cuya destinación es el uso agrícola, ganadero, explotación de recursos naturales y forestales. Mapa 14 de clasificación general rural.

AREAS CON REGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 25: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 26: Las áreas que por sus características presenten probabilidad de ocurrencia de catástrofes, y fenómenos recurrentes que generen riesgos para la población, amenazas y vulneren el hábitat natural, deberán delimitarse y se excluirán de asignarles cualquier uso del suelo que pueda afectar parcial o totalmente su entorno y equilibrio, se declarara suelo de protección considerando lo establecido en los mapas temáticos N 11 y 25.

Areas de riesgo y amenazas naturales urbanas

Amenaza	Ubicación
Amenaza por inundación.	Barrio occidental, fátima, urbanización la flora, santa teresa, sector de la carrera 2 con calle 8.
Amenaza por lluvias torrenciales.	Calle 8 con carrera 2.
Amenaza por movimientos de masa.	Sector de las peñitas,(barrio santa teresa, y sector del barrio los almendros (colinas adyacentes).
Amenaza por movimientos telúricos.	Ente territorial.

Areas de riesgo y amenazas naturales rurales.

Amenaza	Ubicación
Amenaza por inundación	Zona finca la Olga.
Amenaza por movimientos de masa.	Centro poblado de Miravalles, parte posterior de la iglesia, cueva loca, y sector de la quebrada San Miguel.
Amenaza por movimientos telúricos.	Área rural.

PARAGRAFO 1: En adelante se llevarán a cabo las propuestas contenidas en la tabla 26 del componente urbano y la tabla 3 del componente rural, las cuales hacen parte del componente técnico de soporte y parte integral del presente Acuerdo. Propuestas de solución a eventos naturales y antrópicos.

Propuesta en el área urbana

Evento	Ubicación	Alternativas de solución	Responsables	Plazo	En asesoría, coordinación o convenio con
Amenaza por inundación	Barrio Occidental, Fátima, Santa Teresa, Sector La Cruz, Cra. 2 con Calle 8, Urbanización La Flora	Reubicación, elevar el jarillón, restringir la ocupación, estudio y manejo de aguas de escorrentía, obras de mitigación, educación en prevención	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., Gobernación
Amenaza por inundación	Por encima de los registros de inundación (2 metros)	Reubicación, elevar el jarillón, restringir la ocupación, estudio y manejo de aguas de escorrentía, obras de mitigación, educación en prevención	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., Gobernación
Amenaza por movimientos telúricos	Area urbana	Implementación del código de sismoresistencia, restringir en áreas la construcción en áreas de peligro, educación en prevención	Administración Municipal.	Corto	C.V.C.
Amenaza por movimientos de masa	Sector barrio Los Almendros. Sector Las Peñitas	Restricción de construcción, reubicación, obras de mitigación, revegetación, educación en prevención	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C.
Amenaza por movimientos de masa	Colinas adyacentes casco urbano	Obras de mitigación y revegetación, educación en prevención	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C.
Amenaza por explosión en depósitos de combustibles	Expendio de combustible	Aplicación del código de policía, reubicación, previo estudio, fortalecimiento del cuerpo de bomberos y organismos de socorro, educación en prevención	Administración Municipal.	Corto	Comando de Policía, Cuerpo de Bomberos, Defensa Civil
Incendio de infraestructura civil (Viviendas)	Vivienda	Educación en prevención, mejoramiento de redes eléctricas	Administración municipal.	Corto, Mediano	Comunidad, cuerpo de bomberos
Incendio Forestal (Area aledaña al casco urbano)	Vegetación colinas aledañas y parques	Reforestación, educación ambiental	Administración Municipal.	Corto, Mediano	Centros Educativos, C.V.C., Cuerpo de Bomberos
Amenaza por vertimiento de líquidos, sólidos y gases tóxicos	Rio cauca, zanjones, alcantarillado, depósitos de hidrocarburos	Educación en prevención, regulación del tránsito de elementos tóxicos por el casco urbano, control de los depósitos existentes	Administración Municipal.	Corto, Mediano	Comando de Policía, Cuerpo de Bomberos, C.V.C.
Amenaza por vertimiento de aguas servidas	Disposición final río Cauca	Implementación de la PTAR	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., Gobernación
Amenaza por vertimiento de aguas servidas	Zanjones	Implementación del PTAR	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., Gobernación
Evento	Ubicación	Alternativas de solución	Responsables	Plazo	En asesoría, coordinación

					o convenio con
Amenaza por vertimiento de gases vehicular e industrial	Casco urbano, vías principales de acceso, Cra. 7, Cra. 9	Exigir el cumplimiento del código de tránsito acerca del permiso ambiental, exigencia de filtros y mitigación de emisiones industriales	Administración Municipal.	Corto	C.V.C., Comando de Policía
Amenaza por quema de hoja de caña	Perímetro urbano	Corte de caña verde, control de los retiros en la siembra de caña del área urbana y centros poblados	Administración Municipal	Corto, Mediano	Ingenios, C.V.C.
Amenaza por explotación de canteras	Sector Las Piñas	Implementación técnica de explotación, reubicación, cancelación de licencias si existen	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., Ministerio de Minas y Energía.
Amenaza por perturbación auditiva	Area urbana	Exigencia del código de tránsito y transporte en las restricciones del uso de bocinas y altoparlantes	Administración Municipal.	Corto, Mediano	Comando de Policía

Propuesta en el área rural

Evento	Ubicación	Alternativa de solución	Responsables	Plazo	en asesoría, coordinación o convenio con
Amenaza por inundación	Zona finca la Olga	Rectificación de trazado de puente y vía, dragado, reforestación, educación en prevención	Administración Municipal,	Corto, mediano	C.V.C., INVIAS
Amenaza por movimientos de masa	Centro poblado de Miravalles parte posterior, Cueva loca, Quebrada San Miguel	Reubicación, estudio geotécnico, obras de mitigación, educación en prevención	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., Comité de cafeteros.
Amenaza por movimientos telúricos	Area rural	Implementación del código sismorresistente, educación en prevención	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., INGEOMINAS, comité de cafeteros
Incendio Forestal	Area rural	Educación en prevención, reforestación, control en las actividades agrarias, especialmente en quemas	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., comité de cafeteros.
Incendio de infraestructura civil (Viviendas)	Area rural, centro poblado	Educación en prevención, cambio de utilización de maderas por otra clase de combustible	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., comité de cafeteros.
Amenaza por vertimiento de aguas servidas	Centros poblados y viviendas unifamiliares	Educación en prevención, implementación de pozos sépticos	Administración Municipal.	Corto, Mediano	C.V.C., comité de cafeteros

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

USOS GENERALES DEL SUELO

ARTICULO 27: Para efectos de la clasificación de los usos en el suelo urbano, rural, suburbano y de protección se adopta la siguiente categorización y su correspondiente codificación al igual que en sus equivalentes.

SUELO RURAL

Turismo	RUR - 1
Asentamiento Poblacional Concentrado	RUR - A.P.C.
Agrícola	RUR - 2
Pecuario	RUR - 3
Forestal	RUR - 4
Minero	RUR - 5
Agroforestal	RUR - 6
Producción agroindustrial	RUR - 7
Escombrera	RUR - 8
Protección ambiental	RUR - 9
Conservación histórica	RUR - 10
Equipamiento colectivo	RUR - 11
Piscícola	RUR - 12
Comercio	RUR - 13
Area de relleno sanitario	RUR - 14
Extracción de material de arrastre	RUR - 15
Residencial	RUR - 16
Industrial	RUR - 17

RUR

SUELO URBANO

Residencial	URB -1
Comercial	URB -2
Servicios comunitarios	URB - 3
Servicios	URB - 4
Escombrera	URB - 5
Protección ambiental	URB - 6
Conservación histórica	URB - 7
Equipamiento colectivo	URB - 8
Industria jardín	URB - 9

URB

Depósito de combustible	URB - 10
Recreativos	URB - 11
Culturales	URB - 12
Suelo de expansión	URB - 13
SUELO SUBURBANO	SUB
Forestal	SUB - 1
Pecuario	SUB - 2
Agrícola	SUB - 3
Piscícola	SUB - 4
Residencial	SUB - 5
Protección ambiental	SUB - 6
Industrial	SUB - 7
Recreacional	SUB - 8
Comercio	SUB - 9
Equipamiento colectivo	SUB - 10
PROTECCION AMBIENTAL	PA
Protegidos	PA - 1
Conservación	PA - 2
Alta fragilidad ecológica	PA - 3
Areas o ecosistemas estratégicos	PA - 4
Sistemas de lagos	PA - 5
Areas de aislamiento	PA - 6
Area de recarga hídrica	PA - 7

PARAGRAFO: en adelante y acorde a la zonificación del territorio tanto rural como urbano, se implementa la siguiente tabla de usos del suelo, la cual complementa la clasificación de usos del suelo anterior y hace parte del reglamento de usos del suelo. Se prohíbe en todo el territorio municipal cualquier uso de suelo que no este considerado y reglamentado en el presente Acuerdo.

TABLA USO DEL SUELO URBANO			
Subzona de conservación			
Uso Principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
URB 7	URB 1	URB 2	Todos los demás
	URB 12		
	URB 4		
	URB 3		
	URB 8		
	URB 6		
Subzona de actividad residencial consolidada			
URB 1	URB 3	URB 2	Todos los demás
	URB 6		
	URB 8		
	URB 11		
	URB 12		
Subzona de actividad residencial en consolidación			
URB 1	URB 3	URB 2	Todos los demás
	URB 6		
	URB 8	URB 12	
	URB 11		
Suelo de expansión URB 13			
URB 1	URB 3	URB 2	Todos los demás
	URB 6		
	URB 8	URB 12	
	URB 11		
Zona de conservación ambiental			
URB 6	URB 11		Todos los demás

TABLA DE USOS DE SUELOS RURALES			
Zona de agricultura mecanizada			
Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
RUR 2	RUR 9	RUR 15	Todos los demás
	RUR 16		
	RUR 1		
Zona de agricultura con tecnología apropiada			
RUR 2	RUR 9	RUR 3	Todos los demás
	RUR 16	RUR 15	
	RUR 1		
Zona de pastoreo			
RUR 3	RUR 16	RUR 11	Todos los demás
	RUR 9		
	RUR 1		
	RUR 12		
Zona de exploración minera			
RUR 5	RUR 2		Todos los demás
	RUR 14		
	RUR 16		
	RUR 9		
	RUR 1		
Zona de recreación			
Sub 8	RUR 1	RUR 11	Todos los demás
	RUR 3		
	RUR 9		
	RUR 16		
	RUR 12		
	RUR 13		
Zona industrial			
Sub 7	RUR 2	Urb 10	Todos los demás
	RUR 3		
	RUR 9		
Zona residencial campestre			
Sub 5	RUR 9	RUR 13	Todos los demás
	RUR 1	RUR 12	
Zona residencial urbana			
URB 1	URB		Todos los demás
Centros poblados			
RUR A.P.C	URB		Todos los demás
Zona de Relleno sanitario			
RUR 14	RUR 9		Todos los demás

TABLA DE USOS DE SUELOS RURALES			
Zona de agricultura mecanizada			
Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Area de explotación de materiales de arrastre			
RUR 15	RUR 9		Todos los demás
	RUR 5		
Miradores turísticos			
RUR 1	RUR 9	RUR 13	Todos los demás
	RUR1		
Centro de acopio agrícola			
RUR 13			Todos los demás
Area de zonificación ambiental			
RUR 9	PA – 1		
	PA – 2		
	PA – 3		
	PA – 4		
	PA – 5		
	PA – 6		
	PA – 7		

APTITUD DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 28: Se entiende esta como la capacidad de determinada actividad para ser o no ser desarrollada en un suelo determinado.

Para esta se definen tres tipos dependiendo de su impacto, cubrimiento e intensidad de uso.

1- USO PRINCIPAL: Es aquel que puede darse en determinado predio sin restricción alguna.

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

3- USO RESTRINGIDO: Es aquel que pudiendo causar impactos graves de saturación por sobreuso, puede dañar negativamente las condiciones de estabilidad del uso y mermar o anular su capacidad productiva. Estos usos requieren la viabilidad y las exigencias ambientales, así como las instancias de consulta a la comunidad que se puedan ver afectadas.

4- USO PROHIBIDO: Es aquel que presenta incompatibilidad total con la calidad y aptitud del suelo, cuyos impactos causados serían imposibles de mitigar o crearían escenarios sin recuperación.

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

ARTICULO 29. PROTECCION: Comprende las actividades encaminadas a la salvaguarda de los recursos naturales y el medio ambiente representados por ecosistemas estratégicos y áreas de fragilidad ecológica o similares establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial. Ver mapa N° 15

PARAGRAFO 1: Los predios que el municipio de La Victoria o la nación requiera adquirir para cumplir con áreas de interés social y protección ambiental, se entran en concertación con el propietario a partir de su valor comercial.

PARAGRAFO 2: Los propietarios de predios que desean aumentar las áreas de protección de orillas, nacimientos y/o relictos boscosos podrán hacerse a descuentos de impuestos de acuerdo a lo establecido por el acuerdo municipal N°

015 de agosto 18 de 1993, o reglamentaciones nacionales que otorgan incentivos según la dimensión de las zonas cedidas.

ARTICULO 30. AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL: Comprende las zonas que requieren ser protegidas y conservadas para garantizar el mantenimiento de aquellos recursos naturales que en el municipio son valiosos como ecosistemas y/o paisajes, entre ellas están, Ver mapa N° 15:

- Areas protegidas.
- Areas de conservación.
- Sistemas de lagos.
- Areas de alta fragilidad ecológica.
- Areas o ecosistemas estratégicos.

Los retiros de los causes del área urbana y el área rural están determinadas por:

Area rural

30 metros a lado y lado de las orillas de las quebradas.

100 metros a la redonda de los nacimientos de agua.

50 metros de las orillas de los ríos (Cauca y la Vieja).

Area urbana

15 metros a lado y lado de las quebradas y zanjones.

50 metros a la redonda de los nacimientos de las quebradas.

PARAGRAFO 1: Dentro de las áreas que conforman las zonas de protección ambiental se les puede aplicar tres clases de uso de acuerdo a la necesidad que presente la caracterización del sistema ambiental.

- De preservación estricta: son áreas donde se deben restringir cualquier clase de actuación y se aplica a espacios que cuentan con una amplia biodiversidad del ecosistema.

- De conservación activa. Son lugares donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible.
- De regeneración y mejoramiento. Hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o antrópicas y deben ser recuperados y rehabilitados para evitar procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

Para lo anterior se debe acoger e implementar lo estipulado para la Constitución Nacional en su artículo 80 en el tema de los derechos colectivos y del ambiente.

PARAGRAFO 2: Los usos complementarios a los sistemas orográficos representativos (El cerro pan de azúcar, Alto de alegrías, El convento, La cruz, Montecristo, la aurora, Sierra Morena y Taguales), por los cuales se les puede dar un uso agroforestal, silvopastoril, recreativo y científico, los cuales se declararan como suelos de protección.

PARAGRAFO 3: En el corto plazo el municipio elaborará un estudio sobre las áreas con poblaciones con Fauna y Flora. Tanto terrestre como acuática y endémicas del municipio y/o representación de la región, dichas áreas se considerarán como áreas de protección, con el fin de mejorar lo presentado en el documento diagnóstico.

ARTICULO 31. REVEGETALIZACION: Las actividades aquí comprendidas están destinadas a restituir la cobertura vegetal, en condiciones similares a las primarias, especialmente con especies nativas, en estas están incluidos aquellas actividades que faciliten la regeneración vegetal.

ARTICULO 32. REHABILITACION: La restauración de ecosistemas severamente intervenidos o dañados o que están en peligro de degradación, hacen parte de ésta actividad.

ARTICULO 33. AGRICULTURA CON TECNOLOGIA APROPIADA: Son aquellas que en su aplicación generan bajo impacto, contribuyen a la preservación del medio ambiente y son aplicadas con técnicas y prácticas como labranza mínima en cultivos semipermanentes y permanentes y actividades silvopastoriles controlada. Ver mapa N° 14

ARTICULO 34: APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS: Comprende los recursos superficiales y subterráneos en el territorio Municipal de La Victoria para lo cual se deberá acatar por su protección, permisos y explotación lo establecido por el decreto 2811/74 y lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial para las áreas de protección y conservación.

PARAGRAFO 1: Para las aguas subterráneas especialmente en la zona del corregimiento de Holguín se considerará el mapa de vulnerabilidad de acuíferos según lo consignado en el mapa 12.

ARTICULO 35. AGRICULTURA MECANIZADA: Hacen parte de ésta aquellas actividades agrícolas, cultivos semipermanentes, permanentes y transitorios en los cuales el empleo de maquinaria especializada se hace necesaria y se aplica en terrenos planos, en esta zona no se empleará en ningún caso tecnología nociva en ningún grado, contra el equilibrio medio ambiental. Ver mapa 14.

ARTICULO 36. PASTOREO RESTRINGIDO: Actividades ganaderas con especies mayores y menores, con baja cantidad de ejemplares por hectárea, o sea 0.2 unidades de gran ganado por hectáreas considerando la unidad de gran ganado como un animal de 350 Kg. de peso; aplicable en terrenos con pendientes mayores al 30%, el manejo se hará mediante modelos silvopastoriles y uso adecuado de potreros. Ver mapa 14.

ARTICULO 37. PASTOREO SEMINTESIVO: Son actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad de carga y uso del suelo 10 unidades de gran ganado por hectárea, el manejo se hará mediante modelos silvopastoriles y uso adecuado de potreros. Ver mapa 14.

ARTICULO 38. MINERIA: Actividades referentes a la extracción de recursos naturales del subsuelo (canteras y minas), las normas que se adoptan son las establecidas por las autoridades competentes como ministerio de minas y energía, Minercol y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC para el registro, título, la licencia y manejo ambiental (considerando el decreto ley 2655/88 Código de Minas y Energía)

ARTICULO 39. EXPLORACION MINERA: Son actividades concernientes a la exploración del subsuelo en áreas determinadas para potenciar la explotación de los recursos minerales, esta se podrá afectar bajo las normas de Minercol, Ministerio de Minas y Energía y la C.V.C.

PARAGRAFO 1: EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE ARRASTRE. Son materiales de arrastre los elementos como arena, grava que se extraen de los cauces o lechos de las corrientes o depósitos de agua, para su aprovechamiento y permisos se debe contar con la disposición sobre explotación y ocupación de playas, cauces y lechos, del decreto 2811/74 y permisos comunes del decreto 1541/78. El área de explotación de materiales de arrastre se desarrollará a partir de los 500 metros aguas arriba y 500 metros aguas abajo del puente Mariano Ospina Perez. Ver mapa 14.

PARAGRAFO 2: el municipio una vez adopte mediante acuerdo el Esquema de Ordenamiento Territorial, exigirá a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad, el inicio de trámites para la legalización de las actividades mineras (arenas, arcillas, canteras), ante MINERCOL y la autoridad ambiental competente de

conformidad con lo establecido en el código de minas y decretos reglamentarios y en la ley 99 de 1993 y el decreto 1753 de 1.994.

ARTICULO 40. ESCOMBRERAS: Sitio destinado para la disposición final de materiales, elementos y agregados sueltos, definidos en el artículo primero de la resolución 541 de 1994 del ministerio del medio ambiente.

El municipio puede utilizar antiguos sitios de extracción de arcilla o similares que han dejado abandonados y en su defecto habilitarlos como lugares apropiados con la prioridad para la recuperación paisajística, adecuación de lugares de recreación y/o esparcimiento; se deberá omitir la construcción de cualquier tipo de vivienda o similares.

ARTICULO 41: aguas residuales: son aguas negras producto de la actividad doméstica, industrial y comercial de cualquier índole.

PARAGRAFO 1: la implementación de la PTAR para el casco urbano de La Victoria y centros poblados, los terrenos escogidos para su ejecución serán declarados suelos de protección.

PARAGRAFO 2: para el área rural además de las PTAR de los centros poblados se tiene el programa de gestión de pozos sépticos para las viviendas aisladas, a ejecutarse en el mediano plazo apoyado por capacitaciones de carácter ambiental, a ejecutar en el corto plazo.

PARAGRAFO 3: se elaborarán los diseños definitivos de la planta de tratamiento de aguas residuales y gestión de los recursos para su construcción para el área urbana de La Victoria en el mediano plazo.

ARTICULO 42. COMERCIO: Pueden ser actividades de pequeña, mediana y gran escala, orientadas al intercambio y compraventa de bienes.

Tipo 1. Básico local: Permiten atender las necesidades básicas de la población del lugar con régimen de pequeña escala y corresponder a establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales como educación, salud, bienestar social, recreación y deporte al aire libre, servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso con ninguno o pocos impactos negativos, como tiendas de barrio, droguerías, panaderías pequeñas, misceláneas, boutiques, zapaterías y locales con actividades similares.

Tipo 2. Principal local: Tienen cobertura de barrio y/o cabecera municipal y su área de influencia, corresponden a actividades con régimen de pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas de la población municipal se encuentra entre estos los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y de bajo impacto negativo y siempre que eliminen los impactos negativos y no alteren la tranquilidad del sector, se pueden establecer en sectores residenciales, se clasifican dentro de estos los supermercados, talleres eléctricos y similares, (No incluyen los talleres de mecánica automotriz), peluquería, salones de belleza y similares.

Tipo 3. SUB regional y metropolitano: Permiten atender necesidades de la población municipal y área de influencia metropolitana y subregional y tienen régimen de mediana y gran escala, la localización de estos establecimientos requiere aislamientos de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y urbanística, además de que no deben alterar la habitabilidad del lugar. Estos establecimientos no provocaran impactos por fuera de los bajos y medianos, corresponden a estos los centros comerciales, centrales de abastecimientos, trilladoras y compras de café por mayor y similares.

Tipo 4. De impacto negativo: Actividades propias de proyectos de gran magnitud de mediano y alto impacto, con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible con asentamientos y otras actividades de servicios institucionales de atención masiva, corresponden a estos las zonas francas, complejos ciudades industriales, instalaciones de defensa o seguridad nacional, además por su impacto físico, urbanístico y ambiental en los cuales se tienen amoblados, casas de lenocidios, talleres de mecánica automotriz y pintura a gran escala, estaciones de gasolina, cementerios y expendio de gas propano.

ARTICULO 43. INDUSTRIAL: Actividad mecánica o manual. Liviana de bajo impacto para el proceso de materias primas y manufactura, las demás actividades de microempresas compatibles con los sectores teniendo en cuenta su impacto ambiental y urbanístico, además del grado de compatibilidad.

PARAGRAFO: las industrias se localizarán en área industrial, ubicada en la zona suburbana. Ver mapa 14.

Tipo 1. Industria liviana: Es la industria que emplea maquinaria elemental que no ofrece un impacto ambiental para el sector donde esta ubicada y es de bajo impacto urbanístico.

Tipo 2. Industria mediana: Es la producción industrial compatible con otros usos, dado su bajo impacto ambiental pero que poseen restricciones de localización debido a su magnitud y al impacto urbanístico que puede ocasionar.

ARTICULO 44. INDUSTRIA JARDIN: Corresponden a instalaciones industriales que se permiten en áreas diferentes de la zona industrial, cuyas características de localización incluyen lotes grandes, vías amplias o de fácil acceso y deberán incluir sistemas de reducción de impacto.

Tipo 1. Industria doméstica artesanal: Comprende actividades de manufactura sin empleo de maquinarias sofisticadas y de carácter artesanal y no ocasionan deterioro al medio ambiente ni problemas de urbanismo.

ARTICULO 45. SERVICIOS: Corresponden a estas actividades todas aquellas encaminadas a la prestación de servicios domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales, incluidas sus instalaciones e infraestructura.

ARTICULO 46. RECREACION: Son aquellas actividades encaminadas al esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertas al público.

ARTICULO 47. TURISMO: Deberán contar con la infraestructura adecuada y entre ellas se contemplan las actividades recreativas de esparcimiento y descanso.

ARTICULO 48. RESIDENCIAL CAMPESTRE: Se localizan en el área suburbana, en estas actividades están incluidas las formas de vivienda en el sector rural y suburbano, estas comprenden las siguientes categorías:

1- Individual: Construcción para vivienda individual en lote individual en la zona rural.

2- Vivienda familiar campestre: En lote individual o en conjunto en el sector suburbano.

Ambas categorías deben contar con los servicios sociales y públicos requeridos de acuerdo a la ley 142 de 1.994.

Para su edificación se deberán ceñir al código de construcciones que formule el municipio, ceñido al código de construcciones sismoresistentes N.S.R de 1.998 considerando además las modificaciones que posteriormente deroguen parcial o totalmente dicho código.

ARTICULO 49. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana, comprende los espacios y estructuras para habitación familiar; incluidas las infraestructuras de equipamiento, servicios sociales y públicos, requeridas para su adecuado desarrollo; a esta pertenecen dos categorías:

1- Unifamiliar y bifamiliar: Construcción de vivienda familiar para una o dos familias en lote individual o agrupación.

2- Multifamiliar: Construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o agrupación, la construcción de este tipo de vivienda urbana en el municipio, sólo será posible una vez el municipio halla formulado e implementado su código de construcciones, ceñido al código de construcciones sismo resistentes N.S.R. de 1.998, considerando además las modificaciones que posteriormente deroguen parcial o totalmente dicho código.

CAPITULO II

COMPONENTE RURAL

POLITICAS DE USO Y OCUPACION DEL TERRITORIO EN EL SECTOR AGRARIO

ARTICULO 50: Teniendo en cuenta que las actividades en el suelo identificado de carácter rural, representan la identidad cultural y productiva del territorio municipal, gozaran de tratamiento especial con el de controlar la expansión del suelo urbano hacia suelo rural, igualmente se reglamentará el uso del suelo de manera tal que se regule de forma estricta la expansión del uso agrícola sobre áreas de protección y conservación para tal efecto, el E.O.T. municipal de La Victoria formula e implementa el plan de uso del suelo municipal.

ZONIFICACION DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 51. Corresponde a esta categoría toda aquella porción del suelo municipal, por fuera del perímetro urbano, con el fin de asignar los usos del suelo del territorio rural en concordancia con la aptitud del suelo y las restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, el suelo rural se subdivide en las siguientes subzonas, demarcadas en el mapa 14 de zonificación general y en la tabla de soporte técnico (Nº 17).

ARTICULO 52. SUELO SUBURBANO: Corresponde a esta categoría las zonas localizadas dentro del suelo rural, en los cuales existen características de usos del suelo y las actividades de vida del campo y la urbana.

Estas zonas pueden tener restricciones de uso en el desarrollo en cuanto a su intensidad y densidad garantizando el auto abastecimiento en la ley 99 de 1.993 y la ley 142 de 1.994

PARAGRAFO 1. Forman parte del suelo suburbano la zona industrial, residencial campestre y la zona recreativa. Ver mapa 14.

CAPITULO III

COMPONENTE URBANO

POLITICAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 53: Para garantizar la calidad de vida de los nuevos asentamientos, se plantea como requisito indispensable, que el crecimiento y expansión urbanas estén condicionados a la adecuada oferta de servicios básicos domiciliarios y de equipamiento, además de su integración a la malla vial de acuerdo a la ley 142 de servicios públicos domiciliarios

ESTRATEGIAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 54. ZONA URBANA: Comprende el área ocupada por las actividades de tipo urbano mencionadas en el artículo 27 del presente Acuerdo, incluyendo las áreas en desarrollo demarcadas en el mapa de uso del suelo urbano. Corresponde entonces a la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana; esta línea envolvente será la base para implementar el perímetro urbano mediante una poligonal. Ver mapas 26 y 27.

PARAGRAFO 1: Igualmente la línea envolvente del área urbana, corresponde en gran parte al límite de servicios públicos, que posibiliten el desarrollo de las áreas no desarrolladas aquí comprendidas.

PARAGRAFO 2: De la misma manera, se demarca la zona urbana del corregimiento de Holguín.

ARTICULO 55: El sector está conformado por los subsectores demarcados en el mapa de zonificación urbana y a los cuales les corresponde los tratamientos afines a su condición, ver mapas 28 y 29.

ARTICULO 56. ZONA EN DESARROLLO URBANO: Correspondiente al área urbana desarrollado o en proceso de desarrollo y le corresponde este tratamiento. Ver mapas 28 y 29.

1- Subzona de conservación: Corresponde a la zona del suelo urbano que por cuyas características patrimoniales e históricas la corresponden tratamientos de conservación histórica, urbanística y arquitectónica se señalan los inmuebles de valor patrimonial. Las construcciones arquitectónicas de valor patrimonial, que no hallan conservado su tipología podrán ser objeto de intervenciones, sin alterar las fachadas. En el área rural propiamente en el centro poblado del corregimiento de San José, la iglesia católica de estilo colonial se considera como patrimonio arquitectónico; por lo tanto en adelante se le dará tratamiento de conservación histórica y arquitectónica.

2- Subzona de actividad residencial consolidada: Corresponde a las construcciones con varios años de existencia, desarrolladas bajo condiciones normativas generales, le corresponde tratamiento de transformación mínima bajo condiciones reguladas por la oficina de Planeación Municipal y la normatividad contemplada en el presente Acuerdo.

3- Subzona de actividad residencial en consolidación: Corresponden a las áreas desarrolladas que se caracterizan por su baja densidad y poseen en su

interior lotes disponibles para la construcción de viviendas. Deberán analizarse el déficit de espacio público al interior del área urbana para considerar o no la reserva de lotes para fines de espacio público (parques, equipamientos, vías). Les corresponde tratamiento de consolidación.

4- Subzona de reubicación y rehabilitación: Corresponde a esta área las manzanas de vivienda afectadas por las inundaciones del río Cauca, contiguas al matadero y el estadio, las cuales se señalan en el mapa, sin embargo es factible la rehabilitación de esta zona, siempre y cuando se implante la solución técnica que mitigue el impacto que afecte, tanto a las viviendas como al estadio y al matadero, les corresponde tratamiento de reubicación o rehabilitación. Además se declara inhabilitada para cualquier construcción y será suelo de protección, aún cuando sea mitigada la amenaza por inundación.

A- En el área rural en jurisdicción del corregimiento de San Pedro, hay 7 viviendas en el sector denominado “Malvinas”, a las que les corresponde este mismo tratamiento .

B- Por fuera de esta subzona del área urbana existen 5 casas de reubicación derivadas por la amenaza de movimientos de masa, producto de la no planificación al determinar el sitio de ubicación, afectando el equilibrio del terreno por lo cual se plantea como alternativa:

- Involucrar las familias dentro de un plan de vivienda a corto plazo.
- Buscar las alternativas de acceder a un plan por parte de la administración, para gestionar la compra de un lote para su construcción a mediano plazo.

ARTICULO 57. ZONAS DE EXPANSION URBANA: Corresponde aquellas zonas al interior del suelo urbano con posibilidades de desarrollo y posibilidad de brindar en un futuro cobertura de servicios y de vías, así como el interés particular para su adecuado desarrollo; este estará supeditado al cumplimiento estricto de la normatividad contemplada en el presente Acuerdo. El presente artículo hace referencia al área de futura expansión del casco urbano del Holguín, según se ve en el mapa N° 29 de zonificación urbana de Holguín. Corresponden a estas 56,88 Has.

ZONA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL

ARTICULO 58. Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental, las cuales merecen tratamiento de conservación. Entran en estas zonas las rondas de las quebradas, zanjones, la orilla del río Cauca y la calle 9ª entre carreras 9ª y 14 (antejardines) y las colinas alrededor del área urbana.

ZONAS DE AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 59. Corresponde a esta las zonas que como se indican en el mapa 25, por su ubicación y condiciones representan alto riesgo.

Evento	Ubicación	Alternativas de solución
Amenaza por inundación	Barrio Occidental, Fátima, Santa Teresa, Sector La Cruz, Cra. 2 con Calle 8, Urbanización La Flora	Reubicación, elevar el jarillón, restringir la ocupación, estudio y manejo de aguas de escorrentía, obras de mitigación, educación en prevención
Amenaza por inundación	Por encima de los registros de inundación (2 metros)	Reubicación, elevar el jarillón, restringir la ocupación, estudio y manejo de aguas de escorrentía, obras de mitigación, educación en prevención
Amenaza por movimientos telúricos	Area urbana	Implementación del código de sismoresistencia, restringir en áreas la construcción en áreas de peligro, educación en prevención
Amenaza por movimientos de masa	Sector barrio Los Almendros. Sector Las Peñitas	Restricción de construcción, reubicación, obras de mitigación, revegetación, educación en prevención
Amenaza por movimientos de masa	Colinas adyacentes casco urbano	Obras de mitigación y revegetación, educación en prevención
Amenaza por explosión en depósitos de combustibles	Expendio de combustible	Aplicación del código de policía, reubicación, previo estudio, fortalecimiento del cuerpo de bomberos y organismos de socorro, educación en prevención
Incendio de infraestructura civil (Viviendas)	Vivienda	Educación en prevención, mejoramiento de redes eléctricas
Evento	Ubicación	Alternativas de solución
Incendio Forestal	Vegetación colinas aledañas y	Reforestación, educación ambiental

(Area aledaña al casco urbano)	parques	
Amenaza por vertimiento de líquidos, sólidos y gases tóxicos	Río Cauca, zanjones, alcantarillado, depósitos de hidrocarburos	Educación en prevención, regulación del tránsito de elementos tóxicos por el casco urbano, control de los depósitos existentes
Amenaza por vertimiento de aguas servidas	Disposición final río Cauca	Implementación de la PTAR
Amenaza por vertimiento de aguas servidas	Zanjones	Implementación del PTAR
Amenaza por vertimiento de gases vehicular e industrial	Casco urbano, vías principales de acceso, Cra. 7, Cra. 9	Exigir el cumplimiento del código de tránsito acerca del permiso ambiental, exigencia de filtros y mitigación de emisiones industriales
Amenaza por quema de hoja de caña	Perímetro urbano	Corte de caña verde, control de los retiros en la siembra de caña del área urbana y centros poblados
Amenaza por explotación de canteras	Sector Las Piñas	Implementación técnica de explotación, reubicación, cancelación de licencias si existen
Amenaza por perturbación auditiva	Area urbana	Exigencia del código de tránsito y transporte en las restricciones del uso de bocinas y altoparlantes

Dentro de las propuestas de proyectos para la mitigación de las amenazas antrópicas se tiene:

1. Planta de tratamiento de aguas residuales. Área urbana de La Victoria, mediano plazo.
2. Planta de tratamiento de aguas residuales de Holguín, mediano plazo.
3. Estudio de impacto ambiental y de contaminación por lixiviados del sitio actual de disposición final de residuos sólidos, corto plazo.
4. Estudio de factibilidad de sitios de disposición de escombros, corto plazo.
5. Programas de educación ambiental y prevención de desastres, corto plazo.
6. Planta de tratamiento de aguas residuales centros poblados, largo plazo.

DELIMITACION DE BARRIOS

ARTICULO 60. Adóptese para la cabecera municipal de La Victoria la siguiente división de barrios, la cual está delimitada en el mapa 32.

CENTRAL
LOS ALMENDROS
LA RIVERA
FATIMA
OCCIDENTAL
SANTA TERESA

ARTICULO 61. Para la denominación de un sector como barrio, se debe cumplir que por lo menos posea un equipamiento colectivo como mínimo y los metros cuadrados requeridos para los espacios complementarios

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 62. Corresponde a los inmuebles de uso público destinados a la satisfacción de las necesidades básicas de la población y al complemento del mejoramiento de la calidad de vida y cuyo disfrute e intensidad de utilización, depende de su adecuado manejo y conservación. Corresponden a estos los elementos arquitectónicos y naturales, de espacios abiertos o cerrados de carácter público y privado. Ver mapas 22 y 23 A - B

PARAGRAFO 1: La administración municipal desarrollará en el corto plazo un plan de espacio público, tanto urbano como rural donde aparezcan los componentes de espacio público efectivo (natural y artificial) y sus conectores, en donde se visualice el sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles y las estrategias para obtener en el área urbana los 15 m² por habitante como índice mínimo de espacio público efectivo, dentro del municipio de La Victoria, de acuerdo al artículo 14 del decreto 1504 de 1.998.

PARAGRAFO 2: Dicho plan incorporará la información existente, además de la contenida en el documento técnico de soporte numeral 2.3 y se especializarán los

elementos constitutivos del espacio público tanto rural como urbano de acuerdo al literal C del artículo 17 del decreto 1504 de 1.998.

PARAGRAFO 3: En el mismo, el municipio señalará la cantidad de área que aporta para el espacio público los diferentes tratamientos urbanos y futuros proyectos propuestos.

ARTICULO 63. El cambio de usos de estos inmuebles es competencia única del Concejo Municipal, y este estará sujeto a la adecuada oferta del servicio que esta prestando y para el cual fue destinado; es decir, no se autorizará el cambio de uso si por este hecho se disminuye la cobertura del uso inicial. El uso, cobertura y satisfacción de necesidades básicas de la población urbana trasciende los límites de los intereses particulares de los ciudadanos.

ARTICULO 64. Los parques, zonas verdes, plazas y zonas duras abiertas con carácter de uso público, no deberán limitarse con cercas que eviten su uso, disfrute visual, goce y libre tránsito para el ciudadano e igualmente para el visitante.

PARAGRAFO: Considerándose como espacios de carácter público las zonas verdes residuales a los costados de las viviendas esquineras, dejadas como retiros de las vías y que en adelante recibirán tratamiento de antejardín para su cuidado y mantenimiento por parte de sus propietarios, con el fin de mejorar su aspecto.

ARTICULO 65. Podrán crearse por parte del municipio y acorde con su organización legal, entidades o dependencias, destinadas a la administración, cuidado y desarrollo de los bienes de carácter público, al patrimonio inmobiliario y las cesiones obligatorias, así como encargadas de contratar con entidades privadas, la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes en mención.

ARTICULO 66. Cuando las áreas de cesión destinadas en una urbanización, sean menores a las mínimas correspondientes exigidas por la normatividad implementada en el presente E.O.T., podrán ser compensadas, en tierra o en reforestación de área de protección de los ecosistemas estratégicos.

Los terrenos recibidos por este efecto por el municipio, tendrán destinación única y exclusiva para espacio público en los sitios determinados por el presente E.O.T.

ARTICULO 67. Los espacios públicos resultantes de afectación por retiros establecidos, antejardín y áreas de protección, por ningún motivo serán canjeados, ni compensados por dinero.

INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 68. El sistema vial municipal, es el elemento estructurante que articula toda la integración vial al interior y hacia el exterior del municipio y facilita las relaciones de la parte urbana con la rural, así como con los municipios vecinos. El E.O.T. formula e implementa el plan vial municipal y el plan vial urbano. Ver mapa N° 13.

ARTICULO 69. Las vías demarcadas tanto del plan vial municipal como del urbano por el E.O.T. son de obligatoria construcción para la administración según prioridades demarcadas en el presente Plan de Ordenamiento y de acuerdo al plan de desarrollo vigente. Ver mapas 13 y 34 A-B

PARAGRAFO: el municipio elaborará en el corto plazo el estudio sobre el impacto social, económico y ambiental producido en La Victoria por la construcción de la doble calzada (vía nacional)

EJES ARTICULADORES MUNICIPALES

ARTICULO 70: Posibilitan al nivel vial, la integración con los municipios circunvecinos y están compuestos por las vías nacionales, regionales y departamentales. Se prevén las afectaciones inherentes a estos según la ley.

EJES ESTRUCTURANTES MUNICIPALES

ARTICULO 71: Componen y articulan actividades a lo largo de su recorrido y caracterizan la vocación del Municipio. Para el caso de La Victoria, la vía a los corregimientos de San José y Holguín en la parte baja y al corregimiento de Miravalles en la parte alta, recibirá especial tratamiento, valorando los puntos de interés al comienzo, final y durante su recorrido. Ver mapa 13.

PARAGRAFO: Para dar pie a esta valoración, los predios localizados en la parte plana del municipio y que limiten con la vía, La Victoria - San José - Holguín, sembrarán plantas ornamentales, como cerco vivo a orillas de la vía mencionada.

ARTICULO 72: El sistema vial municipal esta conformado por las vías nacionales, vías locales principales secundarias y vías regionales que lo cruzan. Ver mapa 13.

PLAN VIAL URBANO

ARTICULO 73. Es el instrumento adoptado por el E. O.T. para complementar la malla vial urbana y articularla en aquellos puntos estratégicos donde las deficiencias de diseño y funcionamiento, son causantes de graves conflictos urbanos, así mismo se plantea la articulación con el sistema vial municipal. Ver mapas 34 A– B.

ARTICULO 74. Igualmente se propone para su implementación el sentido de las vías, las rutas de transporte intermunicipal, así como los elementos urbanos a ser construidos para optimizar el funcionamiento de la malla vial. Ver mapas 33, 34 A-B.

PARAGRAFO: Para coordinar el plan vial propuesto, con el ordenamiento urbano y la biocidad, se implementa como la mínima especificación de vía la calzada de 5 metros, con andén de 1.50 metros y antejardín de 2 metros. (Ver anchos de vías, normatividad urbanística).

La única vía por debajo de estas especificaciones es la de carácter marginal paisajística. Ver mapa del plan vial municipal.

EJES ESTRUCTURANTES URBANOS

ARTICULO 75. Son aquellos que como se marca en el mapa del plan vial urbano (mapa 34 A y B), articulan las funciones vitales de la ciudad, así como su relación intermunicipal y con los corregimientos; al mismo tiempo que indican la vocación de desarrollo del casco urbano y entre la zona los equipamientos de carácter municipal.

EJES ESTRUCTURANTES URBANOS DE SEGUNDO ORDEN

ARTICULO 76. Son ejes estructurantes urbanos de segundo orden, aquellos que para el caso de la Victoria, delimitan y de acuerdo a sus afectaciones inciden en el crecimiento de la malla urbana. Son el río Cauca y la vía Panamericana.

ARTICULO 77. Las vías que actualmente poseen anchos de calzada y distancias entre paramentos, por debajo de los mínimos planteados en el presente E. O.T. conservan sus anchos hasta que se determine su construcción como prioritaria, o en el caso de una nueva construcción ésta preverá el retiro necesario siempre y cuando la vía haya sido declarada como desarrollo prioritario; en caso contrario respetará los paramentos existentes.

ARTICULO 78. Toda urbanización que se adelante en las zonas demarcadas como de crecimiento urbano, preverá un sistema vial local al interior de la misma, con un sistema perimetral y de eje principal que se integre a la malla vial urbana. En ningún momento se permitirá la construcción de vías que no cuenten en sus dos extremos el amarre con otra vía o su intersección.

ARTICULO 79. El sistema vial interno de las nuevas urbanizaciones, contemplan el acceso a todas las viviendas por vía vehicular.

PARAGRAFO: El urbanizador cederá gratuitamente al municipio y por escritura pública los terrenos requeridos para la construcción del sistema vial, quien estará en la obligación de entregar las vías pavimentadas con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas, las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación, en coordinación con las especificaciones de anchos de vías enunciados en la parte de normatividad urbanística del presente Plan.

ARTICULO 80. Cuando el predio a desarrollar esté afectado por una vía del plan vial, el urbanizador está en la obligación de ceder gratuitamente hasta el 10% del

área, objeto de ésta afectación, el área restante será adquirida por negociación con el municipio o por expropiación según la ley.

ARTICULO 81. Cuando se prevé un nuevo desarrollo en la zona de crecimiento deberán tener en cuenta la prolongación de los corredores viales del plan vial, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo vial futuro.

ARTICULO 82. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del plan vial, se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración, para la ejecución de las obras y se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- 1- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- 2- Por expropiación según la respectiva ley.
- 3- Por enajenación voluntaria o forzosa, cuando el área de cesión sea obligatoria para las vías.

PARAGRAFO: La adquisición de estos terrenos se ajusta al concepto favorable de planeación, previo a la negociación, además tendrá en cuenta el orden de prioridades que marque la Administración para la realización de las obras.

ARTICULO 83. El municipio será quien adelante y promueva las obras del plan vial y sus costos se reembolsará por contribución de valoración de acuerdo al estatuto de la valoración vigente.

ARTICULO 84. Según lo previsto en el presente Acuerdo, facúltese al Alcalde para contratar los diseños de las vías del plan vial y las intersecciones previstas.

ARTICULO 85. La Administración municipal establecerá en el corto plazo, la organización del tráfico en el sector urbano, implementando el plan vial propuesto y ordenando los estudios correspondientes a la señalización requerida y las áreas de parqueo según los siguientes criterios:

- A. Cantidad de flujo y tráfico.
- B. Ancho de vías y características de su diseño.
- C. Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.
- D. Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

ARTICULO 86. En ningún momento se adelantarán obras del plan vial, sin que preexistan las redes de infraestructura de acueducto y alcantarillado; en caso de que no exista el valor de estas se sumará al costo de inversión del plan vial y se construirán previas a la pavimentación.

ARTICULO 87. La oficina de planeación municipal, en coordinación con la empresa de servicios públicos competentes en el municipio, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción y reparación de vías y redes de servicios públicos.

PARAGRAFO: La oficina de obras públicas se encargará de la coordinación de las obras a que hallan lugar con el fin de evitar sobre costos y mala calidad de las mismas.

NOMENCLATURA

ARTICULO 88. La Administración municipal por intermedio de la Secretaría de planeación, implementará en corto plazo el sistema de nomenclatura urbana sobre todo en aquellos sectores donde no hay claridad al respecto; será de carácter obligatorio.

PARAGRAFO: La administración gestionará también en el corto plazo el sistema de nomenclatura para los centros poblados del área rural.

FIJACION DE NOMENCLATURA

ARTICULO 89: El certificado de nomenclatura es un oficio expedido por la oficina de Planeación requerido para las matrículas de servicios públicos, escrituras, etc. Será entregado a solicitud del interesado quien debe presentar el recibo del predial cancelado.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 90. El sistema municipal de servicios sociales de recreación y deporte, salud, educación y capacitación, cultura, serán organizados mediante un sistema conformado básicamente por su infraestructura de equipamientos físicos y los programas fomentados y liderados por las distintas dependencias administrativas.

ARTICULO 91. Este sistema de prestación de servicios sociales, se extenderá al sector rural, para tener cobertura geográfica y poblacional total. Dicho sistema será coherente con los programas presentados en el Plan de Desarrollo Municipal P.D.M., garantizando la calidad total de dichos servicios para el bienestar de la población; se estima entonces la demanda futura.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 92. Los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento básico aseo, electrificación, telecomunicaciones y gas natural domiciliario se conforman para su funcionamiento por sistemas conformados por su infraestructura

física y por el subsistema de funcionamiento, administración y manejo y poseer la Oficina de reclamos.

- Se articularán funcional y espacialmente con el sector rural para su cobertura geográfica y poblacional total y con el máximo de calidad; así mismo se articularán con el planteado en el E.O.T. y en armonía con el P.D.M. Para la disposición de residuos sólidos se deberá acatar la totalidad del decreto 605, reglamentario de la ley 142 de 1.994.

PARAGRAFO 1: En el corto plazo, el municipio iniciará y contratará los estudios pertinentes a determinar la posibilidad o no, de darle continuidad al sitio final de disposición de residuos sólidos en el lugar en el que se encuentra o si es necesario trasladarlo y/o mejorar sus condiciones técnicas de funcionamiento, en aras de mitigar el riesgo de contaminación de acuíferos y del medio ambiente funcional del sitio de disposición final de residuos sólidos, como un proyecto regional en el cual se interesen los municipios vecinos. Para lo anterior se hará por medio del programa de gestión para el manejo y disposición final de los residuos sólidos.

PARAGRAFO 2: En el mediano plazo, la Administración ordenará la revisión del contrato de prestación de energía eléctrica en lo competente al alumbrado público, con el ánimo de optimizar la calidad y cobertura y lograr un perfecto equilibrio en el costo; beneficio para el municipio y sus usuarios.

PARAGRAFO 3: Posterior a la aprobación del presente acuerdo se podrán analizar contratos y similares, si en estos existe alguna incoherencia con lo aquí estipulado que perjudique el beneficio del consumidor y del municipio.

PARAGRAFO 4: Considerando los resultados que arroje el estudio de manejo en el actual sitio de disposición final de residuos sólidos, si se estima su vida útil y capacidad se podrá analizar la factibilidad de ofrecer a los municipios vecinos la

disposición de su basura en este lugar, y en caso de clausurarse se hará mediante Plan de Manejo Ambiental y posterior a esto el lugar será declarado como suelo de protección.

PARAGRAFO 5: La alternativa que arroje el estudio a realizar por el municipio en el corto plazo sobre el sitio actual de disposición final de residuos sólidos, cumplirá con las especificaciones indicadas en el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico RAS – título F, del ministerio de desarrollo económico, o la normatividad legal vigente. Los nuevos sitios para la construcción y operación del Sistema de Manejo y Tratamiento de Disposición Final de Residuos Sólidos, requiere de Licencia Ambiental de acuerdo con la Ley 99/93 y Decreto 1753/94.

PARAGRAFO 6: Las redes de servicios públicos domiciliarios de agua y alcantarillado, deberán construirse con las últimas especificaciones técnicas, en aras de garantizar su modernización y el mínimo impacto al espacio público y garantizando su durabilidad y la calidad del servicio.

PARAGRAFO 7: El Municipio en el corto plazo realizará un estudio para el Manejo de Lodos de la Planta de Tratamiento de Agua Potable y alcantarillado y futura Planta de Tratamiento de Aguas Negras y áreas a utilizar para su disposición final.

PARAGRAFO 8: El presente acuerdo adopta las normas en materia de seguridad y retiros de redes, de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, expedidas por las empresas de servicios públicos competentes en el municipio y que están especificadas en el soporte técnico; además de aquellas que se han publicado en el futuro.

ARTICULO 93. Los equipamientos colectivos los constituyen las plazas de mercado, centros de acopio, mataderos, cementerios, templos, atención de emergencias (bomberos, organismos de socorro). Serán sometidos a evaluación, con el fin de

lograr mayor cobertura geográfica y poblacional y con la máxima calidad. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecuciones del E.O.T. y en armonía con el P.D.M. Tomando como base el plan maestro de acueducto y alcantarillado y las disposiciones que en armonía con la administración tenga para el municipio de La Victoria las empresas de servicios públicos.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 94. Corresponden a estas, las acciones encaminadas a solucionar el déficit de vivienda analizado, estas acciones podrán ser lideradas por particulares, asociaciones de vivienda debidamente registradas y legalizadas y/o la Administración municipal, acorde con el gobierno departamental y nacional. Dichos programas serán localizados en los terrenos de las zonas de actividad residencial en consolidación de Holguín y La Victoria.

NORMATIVIDAD URBANA Y ARQUITECTONICA

ARTICULO 95. El desarrollo urbanístico y arquitectónico sólo será posible bajo el estricto cumplimiento de las normas establecidas en el presente Acuerdo.

USOS DEL SUELO

ARTICULO 96. Se considera como uso a la destinación asignada a un terreno, lote, local y/o edificación en general, que conforman la estructura urbana y se clasifica de acuerdo con su actividad.

PARAGRAFO: La clasificación de los usos de suelo generales para el municipio de La Victoria están especificados en los mapas N° 14, 15, 30 y 31 de usos de suelo.

Cualquier actividad a ser implementada deberá ceñirse de manera estricta a este estatuto de usos del suelo del municipio de La Victoria, el cual hace parte integral del presente Acuerdo, será de carácter obligatorio al igual que la normatividad aquí contenida.

TRATAMIENTOS

ARTICULO 97. TRATAMIENTO DE CONSERVACION: Es el tratamiento a ser aplicado en las áreas desarrolladas que requieren normas tendientes a mantener el espacio urbano en los usos y estructuras actuales con total respeto de los valores históricos ambientales y urbanísticos de la ciudad.

El tratamiento de conservación dependiendo de los valores a preservar, se subdividen en:

- A- Tratamiento de conservación histórica.
- B- Tratamiento de conservación urbanística y arquitectónica.
- C- Tratamiento de conservación ambiental.

ARTICULO 98. TRATAMIENTO DE CONSERVACION HISTORICA: Es el tratamiento orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras y/o zonas que presenten interés histórico o que hayan servido de escenario a hechos de trascendencia.

PARAGRAFO: Será objeto de este tratamiento la subzona definida en el mapa de zonificación urbana, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 50 del presente acuerdo.

ARTICULO 99. CRITERIOS DE INTERVENCION: El tratamiento de conservación se aplicará teniendo en cuenta los siguientes criterios de intervención:

1- INTERVENCION INTEGRAL: Las intervenciones están destinadas a conservar el bien en sus elementos originales de fachada, volumétrica, sistema estructural, distribución espacial y elementos arquitectónicos y decorativos.

Se consideran los cambios realizados a través del tiempo que representen interés histórico y arquitectónico. Las obras permitidas son: mantenimiento, restauración, consolidación, adecuación funcional, reintegración y/o reconstrucción.

2- INTERVENCION RESTRINGIDA O RESTAURACION TIPOLOGICA: Los inmuebles que conforman elementos urbanos y arquitectónicos, que por sus valores históricos y constructivos y estilísticos deben ser conservados o recuperados. Las intervenciones que se hagan deben estar destinadas a conservar el bien y asegurar su funcionalidad mediante un conjunto sistemático de obras, que respetando sus elementos típicos, formales, estructurales y volumétricos (muros, cubiertas, entresijos, vanos de puertas y ventanas), permitan condiciones de habitabilidad y mantengan las características del sector urbano homogéneo en que se inscriben.

Las obras permitidas son de: mantenimiento, consolidación, adecuación funcional, liberación, reintegración, reconstrucción, ampliación y/o subdivisión.

3- REMODELACION: Pertenecen a esta categoría los inmuebles que a pesar de haber sufrido intervenciones, conservan sus características de fachada y tipología. Las intervenciones están destinadas a transformar el bien, ya sea en algunas de sus partes o en su totalidad.

Las intervenciones permitidas son de: mantenimiento, consolidación y adecuación funcional, liberación, reconstrucción, integración, ampliación, subdivisión y/o demolición parcial.

ARTICULO 100. TRATAMIENTO DE CONSERVACION URBANISTICA Y

ARQUITECTONICA: Es el tratamiento orientado a mantener las características volumétricas y ambientales, de aquellas zonas donde se consideran que existen valores arquitectónicos y ambientales que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano.

ARTICULO 101. TRATAMIENTO DE CONSERVACION AMBIENTAL:

Es el tratamiento orientado a mantener las características de uso y estructura en zonas de protección ambiental y paisajística que tienen representaciones valiosas para la ciudad.

PARAGRAFO: Serán objeto de este tratamiento todas las zonas de protección ambiental, la rivera del río Cauca en su paso por La Victoria y el conjunto de colinas que circunden el casco urbano como componente fundamental del paisaje.

ALTURAS

ARTICULO 102. La altura máxima en el casco urbano de La Victoria será de dos pisos contados a nivel del acceso principal.

ARTICULO 103. Cuando en un lote de terreno no exista antejardín o la norma no lo exija, el acceso principal a la edificación será a nivel del anden.

ARTICULO 104. Cuando en un lote existan pendientes negativas o positivas a partir del anden, se podrán hacer los accesos máximo a 1.20 mts por encima o por debajo del mismo, pero sólo cuando halla antejardín.

ARTICULO 105. La restricción de altura en el casco urbano perderá vigencia en el momento que se implante la aplicación del código de construcciones.

VOLADIZOS

ARTICULO 106. El voladizo deberá ser paralelo a la vía existente y sus extremos perpendiculares a ellas.

ARTICULO 107. Las dimensiones de los voladizos están sujetas a los anchos de las vías, permitiéndose voladizos de 1 metro de ancho en la zona de actividad residencial en consolidación y sobre las vías colectoras en las áreas de expansión y de 0.60 metros en las vías locales de las nuevas urbanizaciones.

PARAGRAFO 1: La altura mínima del voladizo sobre el andén o antejardín será de 2.50 metros.

PARAGRAFO 2: El voladizo deberá conservar en las vías planas la altura de los voladizos vecinos.

PARAGRAFO 3: los voladizos en ningún caso serán mayores del nivel de andén exigido.

OCHAVES

ARTICULO 108: Se deberán hacer ochaves en las esquinas donde no se posea antejardín o donde la norma no lo exija.

PARAGRAFO: Se deben conservar las dimensiones del andén del predio.

ARTICULO 109: Para el diseño y construcción de ochaves, deberán seguirse las siguientes reglas:

- A. Para los lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea mayor o igual a 90° , los ochaves deberán seguir una línea de 4 metros de longitud, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por los parámetros respectivos.
- B. Para lotes esquineros cuyo ángulo formado por las dos fachadas sea menor de 90° se podrán construir de forma curva de tal manera que la resultante sea tangente a las dos líneas de las dos fachadas, a una distancia de 3 metros del punto de unión de las mismas o de su proyección.
- C. En las urbanizaciones nuevas si hubiere lugar a ello, los ochaves deberán hacerse siguiendo el radio de sardinel especificado en la presente normatividad.
- D. El anden y voladizo correspondientes al ochave de toda edificación, deberán ser paralelos a este, conservando las dimensiones exigidas por la norma.

ANDENES

ARTICULO 110. Los andenes deben construirse en todas las vías públicas peatonales o vehiculares, según las dimensiones, calidades especificadas y requeridas en las licencias expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, quien podrá exigir la demolición, reparación y construcción, cuando no cumpla con los requisitos establecidos en la licencia y ordenar su construcción donde no los hubiere.

ARTICULO 111. Los andenes se deben construir con una altura de 0.17 metros del nivel de la calzada y la pendiente transversal, será mínima de 0.5% y máximo de 2%, los andenes con pendiente longitudinal mayor al 6% deberá construirse con material antideslizante.

ARTICULO 112. No se permitirá construir en el anden reglamentario ningún tipo de escalinatas o rampas que su nivel establecido ni ubicar obstáculos que impidan la circulación peatonal, como señales, avisos, casetas y similares.

ARTICULO 113. Se permitirá la interrupción del andén sólo para mermar su altura a 0.10 metros para lograr pequeñas rampas para dar acceso a garajes o

parqueaderos, en una distancia equivalente al 20% del ancho del andén; en ningún momento se interrumpirá la continuidad del mismo.

ARTICULO 114. No se permitirá ningún tipo de construcción, por debajo del área ocupada del andén, excepto aquellas que correspondan a la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO: los andenes se construirán en materiales antideslizantes, en caso de andenes ya construidos que presenten peligro para el peatón por lo liso del material, la administración podrá ordenar su demolición y restitución inmediata.

ANTEJARDINES

ARTICULO 115: En las vías donde exista el retiro para antejardín, éste deberá conservarse como mínimo en un 50% en zona verde.

ARTICULO 116: En adelante las vías al interior de las urbanizaciones conservarán área de antejardín, siendo el ancho mínimo de éste de 2 metros.

ARTICULO 117: En zona comercial, el antejardín deberá conservarse el 30% en jardineras.

ARTICULO 118: Los muros de protección del antejardín tendrán una altura máxima de 0.40 metros y en ningún caso podrán ser ocupadas con adiciones al inmueble.

ARTICULO 119: Se admitirá un cambio de nivel del antejardín máximo de 1.20 metros y en este caso se deberá construir baranda de protección peatonal o barrera viva de arbustos o árboles.

ESCALERAS EN ANTEJARDINES

ARTICULO 120: En antejardines mayores o iguales a 3 metros, se podrán ubicar escaleras con pendientes positivas, que estén máximo a 1.2 metros del nivel del andén y para dar acceso solamente a un segundo piso, sólo se podrá construir sin contrahuella y con baranda de protección transparente.

GARAJES Y PARQUEADEROS

ARTICULO 121. Para su acceso se deberá prever para estos, sobre una vía de menor tráfico vehicular y retirados de las esquinas, se deberá prever un cerramiento adecuado que garantice seguridad, buena presentación y deberá tener los servicios mínimos necesarios.

PARAGRAFO: Toda edificación deberá proveerse de espacios para parqueadero, de acuerdo a los metros cuadrados de construcción y el número de viviendas.

CERRAMIENTOS EN PREDIOS SIN CONSTRUIR

ARTICULO 122. Las fachadas y/o cerramientos que ofrezcan peligro de mantenimiento deberán ser demolidos.

ARTICULO 123. Todo lote sin construir deberá ser cerrado sobre las vías que lo circunden, con un cerramientos adecuado, que no parezca peligro para los peatones y vehículos y contribuyan a la buena presentación de la ciudad. La altura mínima de estos será de 2.10 metros, o materiales preservables 0.40 y cerco vivo en swingla y hacerle mantenimiento.

PARAGRAFO: estos cerramientos podrán hacerse en swingla como barrera viva, además deberá construirse el andén donde no lo haya, para este efecto el propietario tendrá un plazo de 18 meses contados a partir de la aprobación del presente E.O.T. El propietario se obliga al adecuado mantenimiento de dichos cerramientos.

URBANIZACIONES

ARTICULO 124. Para todas las urbanizaciones y/o parcelaciones incluyendo las denominadas de interés social, se deberán considerar en los estudios pertinentes, el mantenimiento, la conservación, la protección y el mejoramiento ambiental, con el fin de lograr propuestas urbanas integradas al medio físico natural.

PARAGRAFO 1: se declaran como suelo de protección las zonas de interés ambiental y aquellas que presenten riesgo para la comunidad; por lo tanto quedan inhabilitadas para cualquier proceso de urbanización o construcción. Las zonas a las que se hace referencia son las siguientes:

- Nacimientos, producción y regulación hídrica.
- Zonas de alta biodiversidad.
- Ecosistemas de valor estratégico.
- Relictos de vegetación natural.
- Zonas erosionadas.
- Zonas inundables.
- Zonas verdes y de recreación.

PARAGRAFO 2: La subzona de reubicación y/o rehabilitación a la que hace referencia el artículo 56 numeral 4 del presente E.O.T., queda declarada como suelo de protección, aún cuando sea mitigada la amenaza por inundación.

PARAGRAFO 3: Se prohíbe los procesos de urbanización y construcción en zonas de interés ambiental que presenten riesgos para la comunidad.

ARTICULO 125. Todo proyecto de urbanización debe diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características:

A. Que se provea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.

B. Que se ajuste de forma adecuada a las condiciones topográficas y que el lote a urbanizar no posea pendientes mayores al 20%.

C. Que la ubicación de los lotes o edificaciones se haga respetando los 15 metros del eje de las corrientes de agua natural. En el caso de los zanjones el retiro de las edificaciones será el mismo en tanto que el municipio o el particular ejecute su canalización. Esto se aplica también a las construcciones puntuales.

D. Que posea una vía principal de acceso que tenga un ancho de calzada de 7 metros, zona verde de protección a lado y lado de 1.50 metros, andén de 1.50 metros y antejardín de 4 metros (Vía colectora), a partir de la cual se desprendan las vías secundarias cuyas especificaciones correspondan a las dadas en el artículo 75 del presente acuerdo (vías locales).

E. Que todo lote tenga frente a una vía.

F. Que exista la posibilidad de instalar todos los servicios domiciliarios en todos y cada uno de los lotes de la urbanización.

G. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de todos y cada uno de los lotes de la urbanización.

H. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables.

I. Que los lotes de esquina cuenten con áreas de dimensiones suficientes para permitir el antejardín por las dos vías y el radio de giro requerido.

ARTICULO 126. El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de infraestructura de servicios públicos, zonas verdes, áreas de servicios comunales y obras de protección ambiental, que sean necesarios para la calidad de vida de los habitantes.

ARTICULO 127. De conformidad con el artículo 79 del presente Acuerdo, el urbanizador o parcelador, está en la obligación de entregar la totalidad de las vías de la urbanización, completamente pavimentadas y adecuadas.

PARAGRAFO: Se eximen de entregar las vías pavimentadas, los proyectos de vivienda de interés social liderados por asociaciones de vivienda popular, mas no las lideradas por constructores particulares.

ARTICULO 128. Una vez ejecutado el plan maestro de acueducto y alcantarillado y se hallan construido las plantas de tratamiento de aguas residuales y dado el caso que se requiera, los urbanizadores deberán construir alcantarillados independientes para aguas lluvias.

ARTICULO 129. Se recomienda a los urbanizadores socializar los proyectos antes, durante y después del proceso de urbanización.

LOTEO

ARTICULO 130. Los lotes mínimos en urbanizaciones nuevas serán de 6.5 metros de frente y 14 metros de fondo, que no incluye el antejardín obligatorio.

ARTICULO 131. Todas las edificaciones que se realicen en lotes independientes, agrupaciones o urbanizaciones de tipo industrial y bodegaje, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

AREA MINIMA DEL LOTE:	450 MT².
Frente mínimo de lote:	10 MT ² .
Altura máxima:	3 pisos.

Índice de ocupación: 100% del área útil, después de cumplir con el antejardín y retiros obligatorios.

ARTICULO 132. Todo parque o urbanización de tipo industrial, deberá estar rodeado de una franja verde de 15 metros con área de protección ambiental, la cual debe ser arborizada y empedrada.

PARAGRAFO: Para este efecto toda construcción de tipo industrial deberá contar con licencia o autorización de la autoridad ambiental, en materia de desechos líquidos tóxicos o residuos sólidos y cumplir con las normas de seguridad industrial, parqueaderos y áreas de cesión del presente Acuerdo.

PARCELACION

ARTICULO 133. Para dar vía a la aprobación de todo proyecto de parcelación, este deberá contar con el visto bueno de la junta de planeación municipal.

ARTICULO 134. En las parcelaciones suburbanas se permitirán solo la construcción de vivienda unifamiliar. Sólo se admitirá como construcción anexa a la vivienda, la destinada a vivienda del mayordomo. No se aceptará en ningún caso la partición del predio.

ARTICULO 135. Como requerimiento mínimo, la urbanización deberá contemplar una vía de acceso, en afirmado pavimento y/o adoquín, cuya dimensión será así:

- La calzada será de 6 metros.
- Dos metros a lado y lado para adecuar berma o andén.
- El cerramiento respetará 5 metros de eje de la vía y a 5 metros de este se podrá ubicar la vivienda.

- Las demás vías serán semipeatonales de 4 metros de ancho de andén de 1.5 metros a lado y lado.
- Las viviendas respetarán 7 metros del eje de las viviendas peatonales.

ARTICULO 136. El lote mínimo para parcelaciones será de 1.500 m² y 25 metros de frente.

ARTICULO 137. La altura máxima permitida será de dos pisos y altillo.

ARTICULO 138. En todas las parcelaciones se deben cumplir con las normas de acueducto, alcantarillado, teléfonos y energía, así como tratamientos de aguas negras, pozos sépticos, etc.

PARAGRAFO. Para este efecto se deberá proveer alcantarillados separados de aguas negras y aguas lluvias y construir plantas de tratamiento de aguas negras antes de hacer vertimientos a las corrientes de agua.

PARAGRAFO. Están exentas de construir plantas de tratamiento aquellas parcelaciones que puedan conectarse al alcantarillado urbano.

ARTICULO 139. Será obligatorio en todos los proyectos de parcelación dotarlos de sistema de recolección de basuras.

PARAGRAFO: Para el desarrollo de cualquier parcelación, se solicitarán los permisos ambientales ante la autoridad competente.

ARTICULO 140. Para disposición de basuras no se permitirá el uso de tolvas o recipientes, ni se permitirá la incineración a campo abierto.

CESIONES

ARTICULO 141. Toda nueva urbanización, parcelación y/o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afectaciones por corrientes de aguas y taludes, deberá dejar áreas verdes y comunales, las cuales deberán ser entregadas al municipio por medio de escritura pública:

2.2 m² de zonas verdes por habitante.

1.9 m² para zonas de servicios comunales por habitante.

ARTICULO 142. Para la totalidad de las áreas de expansión se deberán contemplar áreas de reserva, además de las cesiones mencionadas en el artículo 142, para la localización de equipamientos y espacios públicos, que se recomienda reservar así:

- Comercio (t - 1) = 0.35 m² x hab. - 400 m² construidos.
- Guardería o escuela.
Primaria = 1.09 m² x hab. - 1000 m² construidos.
- Salón comunal = 0.30 m² x hab. - 350 m² construidos.
- Parque infantil = 0.35 m² x hab. - 400 m² construidos.
- Plaza vecinal = 0.70 m² x hab. - 800 m² construidos.
- Equipamiento nivel barrio y/o comuna.
(Comercio Tipo 2, colegio, puesto o centro de salud,
capilla o iglesia, junta de acción comunal,
Centro deportivo) = 1.8 m² x hab. - 1.800 m² construidos.

PARAGRAFO. Para el cálculo de estas áreas de cesión y de reserva, se tomará en cuenta un número igual a 4.5 habitantes por vivienda para las nuevas urbanizaciones.

DENSIDAD MAXIMA

ARTICULO 143. La densidad es medida por el número de viviendas por hectárea, que para el caso de La Victoria, se contempla como densidad máxima 55 unidades de vivienda y 248 habitantes por hectárea.

PARAGRAFO: el municipio desarrollará en el corto plazo un estudio sobre áreas morfológicamente homogéneas, el que definirá y ajustará las densidades de acuerdo al uso permitido en cada una de ellas

CONFORMACION DE NUEVOS BARRIOS:

ARTICULO 144. Para que un sector del área urbana sea considerado como nuevo barrio, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Un número de viviendas igual o superior a 600.
- Un número de habitantes igual o superior a 2.700.
- Deberá contener como mínimo un equipamiento comunitario de nivel ciudad.

PARAGRAFO. Aquellos nuevos conjuntos residenciales que no cumplan con estas exigencias, deberán ser adheridos a los barrios ya existentes.

PARTICIPACION EN PLUSVALIA

ARTICULO 145. Todas las decisiones administrativas, contempladas en el presente Acuerdo, acerca de las áreas de expansión, zonas suburbanas para parcelación, industria y sector recreativo, son generadoras de plusvalía sobre los predios implicados.

ARTICULO 146. Los porcentajes de participación en plusvalía serán contemplados entre el 30% y el 50% del valor agregado por la decisión administrativa, porcentaje que será definido por el concejo Municipal mediante acuerdo.

ARTICULO 147. El municipio deberá definir la forma del cobro de los diversos generados por plusvalía, el momento en el cual debe ser cancelado dicho impuesto, así como la destinación que deberá dar a los mismos, todo de conformidad con la ley.

ARTICULO 148. Así mismo, el municipio definirá las compensaciones por los hechos generados de minusvalía de conformidad también con la ley.

INTEGRACION AL PERIMETRO URBANO

ARTICULO 149. Cada vez que un proyecto localizado dentro de las áreas de expansión, pretenda ser desarrollado deberá con anterioridad solicitar su inclusión al perímetro urbano una vez se analicen sus posibilidades y desarrollo y sea expedido el Acuerdo Municipal que avale el predio como urbano.

PROCEDIMIENTO Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTICULO 150. Son instancias de gestión del plan.

- A. El Alcalde Municipal es el primer gestor del plan.
- B. El Consejo de gobierno conformado por la secretaría de despacho y jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- C. La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.

D. La junta municipal de planeación.

E. El Concejo municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

LICENCIAS Y PERMISOS

ARTICULO 151. A partir de la fecha de adopción del presente plan, para todo proyecto de construcción nueva, reforma y urbanización, las personas naturales y jurídicas, siempre que dichas obras estén dentro del perímetro urbano, deberá presentar una solicitud de permiso de construcción ante la secretaría de planeación municipal.

PARAGRAFO: La oficina de planeación municipal tendrá un plazo de 15 días hábiles para contestar y resolver cualquier solicitud o trámite presentado por cualquier persona natural, tiempo después del cual si no es contestada la solicitud se aplicará el silencio administrativo. El recurso de reposición tendrá un plazo de 5 días hábiles, después de contestada la solicitud.

DEFINICIONES

ARTICULO 152. Para la correcta interpretación del presente reglamento se adoptan las siguientes definiciones:

- Permiso de construcción: se considera permiso de construcción la autorización legal expedida por autoridad competente para ejecutar cualquier construcción una vez cumpliendo los requisitos establecidos.
- Construcción clandestina: es aquella que ha sido levantada sin aprobación de la secretaría de planeación.
- Edificación puntual: es una construcción conformada por un sólo elemento arquitectónico e implantada en un lote independiente.

- Cesiones: son las transferencias de dominio que hace el urbanizador a la municipalidad o la copropiedad a título gratuito y por escritura pública, de las áreas y vías destinadas a uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieran.
- Cesión gratuita: es la enajenación gratuita de tierras en favor del municipio de La Victoria que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.
- Restauración: técnicas y procedimientos mediante los cuales se interviene una edificación, con el objeto de preservarlo, darle firmeza o recuperar sus valores arquitectónicos y artísticos, con el mayor respeto hacia la materia original y la autenticidad.
- Reforma locativa: cambios de exteriores o interiores con redistribución parcial de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones y sin alterar el diseño estructural.
- Reforma sustancial: proceso dado a una edificación que altera su densidad, diseño estructural o uso.
- Reparación; trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionalidad todas las partes de un inmueble.
- Urbanización: proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos de infraestructura vial, de zonas libres, comunales y/o recreativas y habilitando en él lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de su aprobación.
- Urbanizador: persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprenda el proceso de una urbanización.
- Titular de una licencia: Podrán ser titulares de una licencia de urbanización o parcelación, los propietarios de los inmuebles. De la licencia de construcción y de los permisos los propietarios y poseedores de inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión de buena fe. No serán titulares de una licencia o de un permiso,

los adquirentes de inmuebles que se hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de una licencia o de un permiso.

- Certificado de uso de suelo: Concepto emitido por la oficina de planeación municipal, acerca de la actividad asignada a un lote o edificación en general. Este certificado debe solicitarse cuando se van a generar actividades diferentes a vivienda, o cuando a un predio o inmueble se le va a cambiar de actividad.
- Certificado de delineación urbana: es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.
- Demolición: proceso por el cual se derriba una edificación existente o parte de ella.
- Eje de vía: eje longitudinal que divide en dos porciones iguales una calzada.
- Notificación a vecinos: es el proceso mediante el cual los vecinos de un predio o inmueble que va a ser intervenido, son informados de las actividades que se van a realizar allí.

PROCEDIMIENTOS PARA LICENCIAS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 153. Para la obtención del permiso de construcción para edificaciones puntuales, el solicitante deberá diligenciar los siguientes documentos:

- A. Certificado de delineación urbana.
- B. Certificado de uso de suelo.
- C. Certificado de disponibilidad de servicios públicos.
- D. Paz y salvo de impuesto de predial.
- E. Certificado de libertad y tradición reciente. (Vigencia un mes).

PARAGRAFO. Los certificados de uso de suelos y de delineación urbana son requisitos indispensables para continuar con los trámites subsiguientes.

ARTICULO 154. Para la obtención del permiso de construcción para edificaciones puntuales el solicitante deberá presentar los planos de proyecto consistentes en:

- 00A- Planos arquitectónicos: Localización.
 Plantas.
 Cortes.
 Fachadas.
 Cubiertas.
 Cuadros de áreas.
- B. Planos estructurales.
- C. Planos de redes hidráulicas y sanitarias.
- D. Planos de red eléctrica.

PARAGRAFO. Los planos del proyecto deberán ir firmados por el Arquitecto e Ingeniero responsables de los diseños respectivamente, por lo cual deberán hacer la inscripción previa en la oficina de planeación municipal, mediante la presentación de una carta de solicitud en la que exponga su actividad, nombre completo, cédula, firma, tiempo de experiencia y anexando fotocopia de la tarjeta de profesional o copia de la constancia de que está en trámite.

ARTICULO 155. Para el trámite de la licencia de construcción los pasos a seguir serán los siguientes:

- A. Solicitar el certificado de uso de suelo del predio cuando se trate de uso diferente a vivienda, o cuando se trate de urbanizaciones; presentada sobre papel simple a máquina, indicando la razón social, la descripción del proyecto con el área aproximada y el uso para el cual se va a destinar, así como certificado de libertad y tradición y paz y salvo de impuesto predial.
- B. Solicitud del certificado de delineación urbana y de las disponibilidades de servicios públicos, diligenciando los formularios que para el efecto le suministrará la entidad competente.

- C. Diligenciar el formulario de permiso de construcción suministrado por la oficina de planeación municipal, el cual debe ser firmado por el propietario del proyecto y los profesionales responsables, anexando los planos y documentos requeridos.
- D. Liquidar los impuestos de construcción de acuerdo al área y las tarifas estipuladas por planeación municipal y que hacen parte del presente acuerdo.
- E. Liquidar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos.
- F. Presentar los paz y salvos que la administración municipal juzgue necesarios.

PARAGRAFO: Los técnicos constructores y maestros de obra encargados de las labores de construcción y demolición deberán figurar inscritos en la oficina de planeación municipal, para ejercer su función.

ARTICULO 156. El permiso de construcción tendrá una vigencia de 14 meses dentro de los cuales el interesado deberá iniciar las obras o tramitar la renovación de dicho permiso, si pasado este tiempo no se ha dado ninguna de las dos el permiso quedará sin validez alguna.

ARTICULO 157. No pueden ser urbanizados ni construidos los terrenos localizados en zonas de riesgo, de acuerdo al mapa de uso de suelos.

PROCEDIMIENTOS PARA DILIGENCIAR PERMISO DE MOVIMIENTO DE TIERRA Y/O BANQUEOS.

ARTICULO 158. Para realizar labores concernientes a movimientos de tierra, el interesado deberá proceder de la siguiente manera:

- Elevar la solicitud a la oficina de planeación municipal, presentando planos del predio, topografía inicial y final de la obra, diseños de taludes y drenajes si hubiere lugar a ellos, cálculo preliminar del volumen de tierra amover; solicitud presentada mediante carta dirigida al jefe de planeación municipal.

- En caso de intervención de cauces y/o bosques existentes estas deberán llevar visto bueno de la autoridad ambiental competente.
- Para el caso de las edificaciones puntuales los banqueos no tendrán costo alguno y su permiso se concederá sólo en conjunto con el permiso de construcción.

PARAGRAFO: la oficina de planeación expedirá los permisos a que se refiere este artículo en el área urbana, siempre y cuando no se afecten los recursos naturales o el medio ambiente, en la zona rural estos permisos son competencia exclusiva de C.V.C.

PROCEDIMIENTO PARA LICENCIA DE URBANIZACION.

ARTICULO 159. Para el diligenciamiento del permiso de urbanización el interesado deberá proceder de la siguiente manera:

- Solicitud del permiso ante la oficina de planeación mediante el diligenciamiento del formulario suministrado por planeación.
- Para esto deberá anexar los siguientes documentos:
 - Permiso de movimiento de tierras si hubiere lugar a ello.
 - Certificado de la autoridad ambiental en caso de intervención de cauces y/o bosques
 - Carta catastral.
 - Paz y salvo de impuesto predial.
 - Certificado de disponibilidad de servicios públicos.
 - Certificado de libertad y tradición.
- Además deberá presentar los siguientes planos:
 - Plano topográfico.
 - Plano de loteo.
 - Especificaciones de vías, anchos andenes y antejardines.

- Plano de delimitación de las áreas a ceder.
 - Perfiles de las vías del proyecto.
 - Cortes generales.
 - Planos de diseños de las áreas comunes y zonas verdes.
 - Presupuesto de las obras de urbanismo.
- Liquidación de los impuestos por derechos de urbanización.
 - Entrega por escritura pública de las áreas de cesión y de las vías del proyecto a la municipalidad y las que correspondan a la copropiedad.
 - Solicitud de licencia de construcción.

ARTICULO 160. Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

A. Obtener los certificados de uso de suelo y delineación urbana y los estudios técnicos y ambientales según las características del uso solicitado.

B. Obtener de conformidad con los artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

C. En el caso específico de actividades industriales (transformación y extractivas) institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior la licencia ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

D. Presentar los estudios ante la C.V.C. a fin de obtener el respectivo permiso o licencia ambiental.

PERMISOS MENORES

ARTICULO 161. Para el caso de reparaciones locativas o remodelación la solicitud se presentará a través de una carta en papel simple y sólo en casos de ampliación deberá presentarse planos arquitectónicos y estructurales y cancelar el impuesto conforme a los metros cuadrados a adicionar.

ARTICULO 162. Para el caso de intervención integral o tipología el trámite será el mismo que para licencia de construcción.

ARTICULO 163. Para todos los trámites de permisos y licencias, todos los planos y estudios técnicos deberán ir firmados por los profesionales respectivos, para este efecto se pueden inscribir en la oficina de planeación municipal, Ingenieros, Arquitectos, Topógrafos, Geólogos, Técnicos constructores, Electricistas. Se deberán presentar mínimo tres copias de cada plano.

AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO

ARTICULO 164. Para obtener LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO el interesado debe realizar los siguientes trámites:

- A. Efectuar solicitud ante la oficina de planeación municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud debe anexar paz y salvo de predial y de cámara y comercio.
- B. Presenta licencia de construcción cuando es nueva y/o adecuación si se solicita cambio de uso.
- C. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para le funcionamiento del uso solicitado.
- D. Cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia durante el año fiscal con vencimiento al 31 de diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

ARTICULO 165. A diferencia de la licencia de funcionamiento, todas las demás y permisos que se mencionan en este Acuerdo, tendrán vigencia de 14 meses dentro de los cuales se deberá renovar o renunciar a ellas.

ARTICULO 166. Durante la ejecución de las obras, será obligación de la oficina de planeación municipal realizar la inspección de las mismas, con el fin de que se le dé cumplimiento a las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser demarcadas y medidas sobre el terreno.

ARTICULO 167. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el municipio previo a la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la oficina de planeación municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través del presupuesto presentado.

ARTICULO 168. Los impuestos y derechos de construcción, urbanismo y demás serán cobrados de acuerdo a la siguiente tabla:

CARGO FIJO

MUNICIPIO	TIPO DE ACTUACION	UNICO	1-2-3	4-5-6	7-8-9-10	11
LA VICTORIA	Licencia de construcción.		14.774	98.884	198.884	11.527
	Licencia de urbanización.	474.000				
	Movimiento de tierra	252.658				

CARGO VARIABLE

MUNICIPIO	TIPO DE ACTUACION	1-2-3	4-5-6	7-8-9-10	11
LA VICTORIA	Licencia de construcción.	151	280	360	120
	Licencia de urbanización.	75	95	95	
	Movimiento de tierra	30	50	50	

Nota: Para proyectos de vivienda unifamiliares de conjunto y que así mismo su licencia de construcción en grupo, el cargo variable será el 50 % de lo estipulado, siempre y cuando el número de vivienda sea superior a las 10 unidades.

CONCEPTOS DE DELINEACION URBANA (PERMISOS MENORES HILOS Y NIVELES – DEMOLICIONES)	1-2-3-4-5-6	7-8-9-10-11	11
USO DEL SUELO	11.145	45.722	9.000
VISTO BUENO A PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	27.123	87.537	18.112
GESTIONAR, ASIGNAR, RECTIFICAR NOMENCLATURA	5.397	10.132	5.397
NOTIFICAR A VECINOS	12.107	39.871	9.000

NOTA: SEGUN DECRETO NACIONAL 1753/96 LA ESCALA DE ESTRATOS SON:

INDUSTRIA	7
COMERCIO Y SERVICIOS	8
INSTITUCIONAL	9
AREA SUBURBANA	10
AREA RURAL	11
VIVIENDA SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO	1-2-3-4-5-6.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR

ARTICULO 169. A. Los propietarios pueden proponer a la oficina de planeación municipal la construcción de las obras de urbanismo por etapas, siempre que las redes de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa u bajo las especificaciones técnicas que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

- B. El interesado debe construir de común acuerdo con la oficina de planeación municipal las calzadas de las vías del plan vial que afecten el predio a desarrollar.
- C. El permiso de construcción o urbanización implica para el beneficiario la obligación de efectuar los trabajos de conformidad a lo aprobado.
- D. Las construcciones de los andenes es obligatoria en las construcciones puntuales y en urbanizaciones, así como en las urbanizaciones también es de carácter obligatorio la pavimentación de las vías internas, por parte del constructor.
- E. Los propietarios pueden proponer en las obras de construcción simultáneas con las de urbanización a la oficina de planeación, siempre y cuando no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.
- F. Terminada la construcción de las obras de urbanismo, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes, las vías y demás áreas de uso público al municipio, esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la administración municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- G. Se permitirá industria siempre y cuando se cumpla con el trámite de licencia ambiental ante la autoridad competente.

Las normas que señale licencia ambiental será exigida para cumplir por lo dispuesto por la CVC, junto con las especificaciones en este Acuerdo, prevalece la norma de la entidad ambiental.

SANCIONES

ARTICULO 170. Si durante la ejecución de las obras el municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la licencia de urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de ley.

ARTICULO 171. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas entre uno y quinientos salarios mínimos legales mensuales para quienes urbanicen o construyan sin licencia dando un uso diferente al predio, o cuando esta halla caducado, se efectuará también la acción policiva de sellamiento de la obra y de los servicios públicos a excepción que se compruebe la ocupación permanente de personas que vivan en ella.
2. Iguales multas a quienes den un uso distinto a la aprobada en la licencia de construcción o la licencia de funcionamiento, o que carezcan de ella, obligando además al cierre del local y suspensión de los servicios públicos excepto cuando se compruebe la ocupación permanente por personas que habiten allí.
3. Las demoliciones totales o parciales antes de la obtención del permiso, o demolición de partes no autorizadas.
4. Multas entre uno y quinientos salarios mínimos legales mensuales para quienes ocupen o encierren predios o locaciones de uso público, los cerramientos a parques y zonas verdes podrán autorizarse sólo por razones de seguridad y cuando dicho cerramiento tenga transparencia hasta en un 90%.
5. Multa entre uno y cinco salarios mínimos legales diarios a las personas que no cierren los predios de su propiedad en los términos del artículo 123 del presente acuerdo.

PARAGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y será destinado para financiar programas de reubicación de los habitantes en zonas de riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre uso de suelo, en zonas de reserva agrícola, se regirá por el decreto ley 1333 de 1.986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60).

PARAGRAFO 2: Con una multa de diez salarios mínimos legales diarios será sancionada la ocupación de vías sin el respectivo permiso.

ARTICULO 172. El director de la oficina de planeación municipal notificará por escrito al alcalde de dichas anomalías y las sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el mismo Alcalde.

ARTICULO 173. El Alcalde o quien haga sus veces podrá iniciar acciones de desalojo en predios ocupados de manera ilegal, o cuando estos terrenos por problemas de estabilidad no son aptos por presentar riesgos a la comunidad, además podrá ordenar la demolición de los bienes que se hallan construido sin permiso de la autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación, o restauración del bien inmueble que se consideren necesarios.

PARAGRAFO: lo dispuesto en el artículo 173 se desarrollará para las zonas de amenaza y riesgo identificadas en el E.O.T. y declaradas como suelo de protección, a partir de su aprobación.

ARTICULO 174. Las obras a las que hace referencia al artículo anterior, serán por cuenta del propietario siempre y cuando no se trate de desalojos en condiciones de marginalidad.

ARTICULO 175. En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en el presente Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para dar paso a las medidas necesarias.

ARTICULO 176. Se notificará a las empresas de servicios, para que abstengan de prestar los servicios en aquellos sitios donde por violación de la norma, se

suspendan obras o se tengan que hacer correctivos, en caso de que esto suceda con el favor de funcionario, será causal de mala conducta y motivada su destitución.

ARTICULO 177. La aplicación de las anteriores disposiciones debe hacerse acorde a la constitución a fin de facilitar la tutela administrativa del departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 178. En caso de incompatibilidad de usos, previa comprobación, se podrá solicitar por parte de la oficina de planeación, ante la autoridad competente la suspensión del uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 179. De acuerdo a lo estipulado en el presente Acuerdo en materia ambiental, el sector azucarero y de producción de caña implementará en el mediano plazo el convenio de producción limpia.

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 180. Dentro del sector desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones habitacionales y entorno actuales, por lo tanto la administración en común acuerdo de la comunidad, planteará y ejecutará programas de mejoramiento considerando aspectos de dotación de infraestructura, canalización de caños contaminados, revegetalización, legalización de predios, capacitación comunitaria y sistemas constructivos, autogestión comunitaria en el manejo y protección del espacio público y el medio ambiente.

ARTICULO 181. Facúltese al alcalde para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarias para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema Ordenamiento Territorial del Municipio de La Victoria - Valle.

ARTICULO 182. Facúltese al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de planeación municipal y la participación del Concejo Municipal y consultoría externa el Código de Urbanizaciones y Construcciones.

ARTICULO 183. Envíese copia del presente Acuerdo al departamento administrativo de planeación nacional, al departamento administrativo de planeación del Valle, a la C.V.C. a planeación municipal, el honorable Concejo municipal y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 184. Para poner en práctica todas las acciones, programas de gestión y ejecución que hacen parte del presente Acuerdo, el municipio es la entidad responsable de su debida implementación y ejecución.

ARTICULO 185. Las tablas anexas sobre gestión y programa de ejecución (2.001-2.009) hacen parte integral del presente acuerdo, las que están conformadas por 7 hojas.

ARTICULO 186. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de aprobación.

GESTION Y PROGRAMA DE EJECUCION

(2.001-2.009)

GESTION Y PROGRAMA DE EJECUCION (2.001-2.009)

PROYECTO O ACTIVIDAD	EJECUTOR O RESPONSABLE	PLAZO DE EJECUCIÓN									SECTOR RUBRO	EN ASESORIA, COORDINACION O CONVENIO CON
		Corto Plazo			Mediano Plazo			Largo Plazo				
		2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009		
MITIGACIÓN Y RECUPERACIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE LA VICTORIA - VALLE	Administración Municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Justicia y Protección. (Prevención y Atención de Desastres)	Convenio inter-institucional
Estudio Geotécnico. Sitio de problema de movimiento de masa Miravalles, Riveralta, Cueva Loca, San Miguel y Area de afectación de Vías.	Administración Municipal	X	X	X	X	X	X				Justicia y Protección Ciudadana. (Prevención y Atención de Desastres).	Convenio inter-institucional
Estudio Neotectónico Municipio de La Victoria – Valle.	Administración Municipal	X	X	X							Justicia y Protección Ciudadana. (Prevención y Atención de Desastres).	Convenio inter-institucional
Programa de Protección y Reforestación de Cuencas.	Administración Municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Medio Ambiente	Convenio inter-institucional.
Estudio de Factibilidad de Ubicación. Sistema de tratamiento residuos sólidos corregimiento de Miravalles	Administración Municipal	X	X	X							Agua potable y saneamiento básico	Convenio inter-institucional.
Diseño definitivo y gestión de los recursos para su construcción del P.T.A.R. área urbana de La Victoria.	Administración municipal	X	X	X	X	X					Agua potable y saneamiento básico.	C.V.C.

PROYECTO O ACTIVIDAD	EJECUTOR O RESPONSABLE	PLAZO DE EJECUCIÓN									SECTOR RUBRO	EN ASESORIA, COORDINACION O CONVENIO CON
		Corto Plazo			Mediano Plazo			Largo Plazo				
		2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009		
Estudio para el manejo de lodos de la planta de tratamiento de agua potable, alcantarillado y futura planta de tratamiento de aguas residuales, y áreas de para su disposición final.	Administración municipal	X	X	X	X	X					Agua potable y saneamiento básico.	C.V.C. Acuavalle.
Considerando el estudio de factibilidad se procederá a la adquisición del lote para la disposición final de residuos sólidos	Administración Municipal	X	X	X							Agua potable y saneamiento básico	Convenio inter-institucional.
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. Área urbana de La Victoria.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Agua Potable y Paneamiento Básico.	Convenio inter-institucional.
Planta de tratamiento de aguas residuales de Holguín.	Administración Municipal	X	X	X	X	X	X				Agua Potable y saneamiento básico.	Convenio inter-institucional.
Estudio de Impacto Ambiental y de Contaminación por Lixiviados del sitio actual de disposición final de residuos sólidos.	Administración Municipal	X	X								Agua Potable y Saneamiento Básico.	Convenio inter-institucional.
Recuperación del Cauce Quebrada Los Micos Sector Holguín Desembocadura Río Cauca.	Administración Municipal	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Medio Ambiente.	Convenio Inter-institucional.
Proyecto Recuperación Descontaminación de la Rivera del Río Cauca.	Administración Municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Medio Ambiente.	Convenio inter-institucional.
Proyecto de Adquisición de Predios de Interés Ambiental, Ecológico y Areas de Ubicación de Aguas que Surten Acueductos. De acuerdo al artículo 111 de ley 99 de 1,993.	Administración municipal.	X	X	X							Medio Ambiente.	Convenio inter-institucional.
Estudio de Factibilidad de Sitios de Disposición de Escombros.	Administración municipal.	X	X	X							Medio Ambiente.	Convenio inter-institucional.

PROYECTO O ACTIVIDAD	EJECUTOR O RESPONSABLE	PLAZO DE EJECUCIÓN									SECTOR RUBRO	EN ASESORIA, COORDINACION O CONVENIO CON
		Corto Plazo			Mediano Plazo			Largo Plazo				
		2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009		
Programas de Educación Ambiental y Prevención de Desastres.	Administración Municipal.	X	X	X	X	X	X				Justicia y protección ciudadana (Prevención y Atención de Desastres).	Convenio inter-institucional. Centros educativos.
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Centros Poblados.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Agua Potable y Saneamiento Básico.	Convenio inter-institucional.
Programa para Cultivos Orgánicos y Control a la utilización de agentes tóxicos que ocasionan contaminación a las aguas subterráneas.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Agropecuario.	
Gestión y contribución al embellecimiento con plantas ornamentales en el recorrido del eje turístico La Victoria – Holguín.	Administración Municipal	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Agropecuario.	(UMATA, comunidad).
Creación de vivero y zonas de huertas comunales en el área urbana de Holguín.	Administración Municipal	X	X	X	X	X	X				Agropecuario.	
Gestión para la creación de grupos y/o ONG´s de corte ambientalista.	Administración Municipal.	X	X	X							Agropecuario.	
CONSTRUCCION, RECUPERACIÓN, Y MANTENIMIENTO DE VIAS DE LAS AREAS RURAL Y URBANA	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Transporte.	Convenio inter-institucional.
Pavimentación vía Holguín – Miravalles, puente la María sobre el río la Vieja .	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Transporte.	Convenio inter-institucional.
Mantenimiento y Reparación de vías Rurales. Miravalles – Puente La María sobre el río la Vieja.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Transporte.	Convenio inter-institucional.
Estudio sobre el impacto social, económico y ambiental producido en La Victoria por la construcción de la doble calzada (vía nacional)	Administración municipal.	X	X	X							Transporte.	Convenio inter-institucional.

Estudio sobre el impacto social, económico y ambiental producido por la doble calzada al pasar por La Victoria.	Administración Municipal	X	X	X								Transporte.
PROYECTO O ACTIVIDAD	EJECUTOR O RESPONSABLE	PLAZO DE EJECUCIÓN									SECTOR RUBRO	EN ASESORIA, COORDINACION O CONVENIO CON
		Corto Plazo			Mediano Plazo			Largo Plazo				
		2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009		
Mantenimiento y Recuperación de Vías Malla Urbana.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Transporte.	Convenio inter-institucional.
Adecuación del Jarillón para el Recorrido Vía Marginal Paisajística.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Transporte.	
Adecuación de Señales de Tránsito y Medidas de Prevención.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Transporte.	Convenio inter-institucional.
Organización de Nomenclatura Urbana.	Administración municipal.	X	X	X							Despacho Alcalde o Transporte.	
CONSTRUCCION, RECUPERACION Y MANTENIMIENTO DE SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE LAS AREAS RURAL Y URBANA	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Agua potable y Saneamiento Básico.	Convenio inter-institucional.
Construcción, Mantenimiento y Remodelación del Acueducto Urbano en La Victoria.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Agua Potable y Saneamiento Básico.	Convenio inter-institucional.
Construcción, Mantenimiento y Remodelación Alcantarillado Urbano en Holguín.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Agua Potable y Saneamiento Básico.	Convenio Inter-institucional
Plan Maestro de Alcantarillado, área Urbana de La Victoria – Valle.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Agua Potable y Saneamiento Básico.	Convenio inter-institucional.
Plan Maestro de Alcantarillado, área Urbana de Holguín.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Agua Potable y Saneamiento Básico.	Convenio inter-institucional.

Gestión para la implementación del uso de pozos sépticos para el área rural.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Agua Potable y Saneamiento Básico.	Convenio inter-institucional.
Limpieza y mantenimiento de cauces aguas lluvias.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Agua Potable y Saneamiento Básico.	
PROYECTO O ACTIVIDAD	EJECUTOR O RESPONSABLE	PLAZO DE EJECUCIÓN									SECTOR RUBRO	EN ASESORIA, COORDINACION O CONVENIO CON
		Corto Plazo			Mediano Plazo			Largo Plazo				
		2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009		
PROGRAMA PARA LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y REMODELACIÓN DEL SECTOR SALUD, EDUCACIÓN, RECREACIÓN Y DEPORTE.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Educación.	Convenio inter-institucional.
Plan de espacio público urbano y rural	Administración Municipal.	X	X	X							Recreación y deporte.	Convenio inter-institucional.
Ampliación, Mantenimiento y Reparación Locativas Plantas Físicas establecimientos Educativo Urbano.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Educación.	Convenio inter-institucional.
Mantenimiento y Recuperación Hospital Nuestra Señora de los Santos.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Salud.	Convenio inter-institucional.
Construcción Coliseo Cubierto Multifuncional.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Deporte y Recreación.	Convenio inter-institucional.
Estudio de Factibilidad de Construcción de Canchas Múltiples en áreas Urbanas y Centros Poblados.	Administración municipal.	X	X	X							Deporte y recreación.	Convenio inter-institucional.
Ampliación, Mantenimiento y Remodelación de Puestos de Salud área Urbana y Rural.	Administración municipal.	X	X	X	X	X					Salud.	Convenio inter-institucional.
Gestión para el Reforzamiento de Campañas de carácter Preventivo de Enfermedades.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Salud.	
Programas para la Tercera edad en el sector de la salud, educación y recreación.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Salud.	

Fortalecimiento para actividad cultural encaminada a la recuperación de valores e identidad de los habitantes	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Arte y Cultura. Educación	
FORTALECIMIENTO DE LA PLANIFICACION MUNICIPAL.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Justicia y Seguridad Pública (Prevención y Atención de Desastres)	
PROYECTO O ACTIVIDAD	EJECUTOR O RESPONSABLE	PLAZO DE EJECUCIÓN									SECTOR RUBRO	EN ASESORIA, COORDINACION O CONVENIO CON
		Corto Plazo			Mediano Plazo			Largo Plazo				
		2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009		
Estudio sobre áreas morfológicamente homogéneas.	Administración municipal.	X	X	X								Despacho alcalde.
Zonificación de Areas Vulnerables a Eventos Sísmicos e Inundaciones	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Justicia y Seguridad Pública (Prevención y Atención de Desastres).	Convenio inter-institucional.
Fortalecimiento de la Oficina de Planeación Municipal En Personal Profesional y Equipos.	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X				Despacho Alcalde. Administración de las Finanzas.	Convenio inter-institucional.
Contratación e Implementación Código de Urbanizaciones y Construcción.	Administración municipal.	X	X	X							Despacho Alcalde.	
Contratación e Implementación del Código de Construcción Sismo Resistente Local para el Municipio de La Victoria.	Administración municipal.	X	X	X							Despacho Alcalde.	Convenio inter-institucional
Creación del Resguardo Indígena.	Administración municipal.	X	X	X							Despacho Alcalde.	Convenio inter-institucional.
Restitución limítrofe con los municipios vecinos y corregimientos.	Administración municipal.	X	X	X							Despacho Alcalde.	
Georreferenciación de las áreas urbanas y centros poblados.	Convenio interinstitucional.	X	X	X							Despacho Alcalde.	Convenio inter-institucional.

Legalización de Explotación de Canteras y Materiales de Arrastre.	Administración municipal.	X	X	X								Medio ambiente.	
CONSOLIDACIÓN EJE TURÍSTICO RÍO CAUCA, MIRADOR MIRAVALLES. Y ACCIDENTES OROGRAFICOS REPRESENTATIVOS	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Transporte.	Convenio inter-institucional.
CONSOLIDACION CENTRO DE ACOPIO AGRICOLA CENTRO POBLADO DE MIRAVALLES	Administración municipal.	X	X	X								Agropecuario.	
PROYECTO O ACTIVIDAD	EJECUTOR O RESPONSABLE	PLAZO DE EJECUCIÓN									SECTOR RUBRO	EN ASESORIA, COORDINACION O CONVENIO CON	
		Corto Plazo			Mediano Plazo			Largo Plazo					
		2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009			
Capacitación y organización a la comunidad para el fomento de grupos de asociación agraria.	Administración municipal.	X	X	X								Agropecuario.	
Estudio de ubicación del centro de acopio y Cooperativa.	Administración municipal.	X	X	X								Agropecuario.	
Compra del lote y construcción Centro de Acopio.	Administración municipal.	X	X	X								Despacho Alcalde.	
ADECUACION DEL MIRADOR TURISTICO SECTOR MIRAVALLES	Administración municipal.	X	X	X	X	X	X					Recreación y deporte.	

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE.

Presentado al Honorable Concejo municipal, por la Señora MARÍA ZAYDA CORDOBA DE NISHI, Alcaldesa Municipal, a los diecisiete (17) días del mes de noviembre de dos mil (2.000).

MARÍA ZAYDA CORDOBA DE NISHI

Alcaldesa Municipal