

ACUERDO No. 007



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO DE ARGELIA

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
(ACUERDO No. 007 DE ABRIL DE 2.000)

ACUERDO No. 007 del 2.000

(Abril 29 de 2.000)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ARGELIA - VALLE, HACIENDO USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL DE LAS CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1.997, LA LEY 136 DE 1.994 Y LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA NACIONAL EN SU ARTICULO 313, NUMERALES 2, 7 Y 9 Y:

CONSIDERANDO:

1. Que a partir de la Ley 388 de 1.997 los municipios colombianos deben adoptar un sistema de Ordenamiento Territorial y que para el caso del Municipio de Argelia Valle cuya población es menor de 30.000 habitantes debe adoptar un Esquema de Ordenamiento Territorial, según el Artículo 16 del Decreto Reglamentario a la Ley.
2. Que en cumplimiento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Territorial este debe contemplar los componentes general, urbano y rural.
3. Que el componente General debe contemplar como mínimo:
 - Los objetivos, las estrategias, las políticas de corto, mediano y largo plazo para la ocupación y aprovechamiento del suelo a nivel local.
 - La división del territorio en suelo urbano y rural.
 - La estructura general del suelo urbano.
 - La delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales
 - La determinación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.
 - El plan vial.
 - El plan de servicios públicos.

- Las zonas de amenazas y riesgos y las medidas de protección.
 - Las normas urbanísticas requeridas para la actuación y construcción urbanística.
 - Y el programa de ejecución de inversiones.
4. Que hacen parte integral de este Acuerdo los siguientes documentos:
- 1 Documento Técnico Soporte.
 - 1. Documento resumen.
 - 1. Acuerdo que adopte el plan, planos y mapas.
5. Que de conformidad con la Constitución Nacional y la Ley corresponde a los Concejos Municipales: adoptar los planes y programas de desarrollo local así como la determinación de los usos del suelo, en el área de jurisdicción municipal.

Por lo anteriormente expuesto,

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Argelia, como lo establece la ley 388 de 1.997, hasta el 2.008, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

PARTE I COMPONENTE GENERAL

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 2: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- 1- **Coordinación administrativa e interinstitucional:** Teniendo como base el conocimiento histórico de las entidades que trabajan y apoyan las labores municipales e incentivando la inclusión de nuevas instituciones al proceso.
- 2- **Participación social:** El conocimiento que tiene la comunidad en general y en especial sus líderes, permiten no sólo la formulación sino el seguimiento y la evaluación del plan.

- 3- **Equidad:** El E.O.T. buscará equilibrar las inversiones en diferentes sectores facilitando el desarrollo integral del territorio.
- 4- **Sostenibilidad:** El municipio requiere de un manejo equilibrado y armónico con el medio ambiente, logrando que los proyectos formulados para la población sean beneficiosos para el medio, facilitando su perdurabilidad y optimización de la inversión a corto plazo.
- 5- **Competitividad:** El municipio contará con mejores herramientas para su gestión y manejo.
- 6- **Equilibrio del desarrollo territorial:** El desarrollo integral del territorio buscará disminuir las distancias entre lo urbano y lo rural, permitiendo un mejoramiento de la calidad de vida en ambos sectores.
- 7- **Función social y ecológica de la propiedad:** A través de la participación y asistencia técnica los pobladores tendrán conciencia de la función que debe cumplir la propiedad facilitando los procesos de regeneración, conservación y manejo equilibrado del territorio, impactando positivamente el desarrollo social del municipio.
- 8- **Prevalencia del interés público sobre el interés particular:** A través de la participación los intereses comunitarios buscarán el apoyo de toda la población, evitando la generación de conflictos.
- 9- **Distribución equitativa de las cargas y beneficios:** Tanto las responsabilidades como los beneficios serán asumidos por el total de la población.
- 10- **Eficiencia:** Se deberá optimizar el uso de los recursos humanos, financieros y técnicos necesarios, teniendo en cuenta que la relación costo-beneficio sea positiva, para el cumplimiento de los objetivos, estrategias y políticas.
- 11- **Transparencia:** Todas las actuaciones de la Administración Pública Municipal en cumplimiento del Plan de Desarrollo, tendrán claridad y transparencia tanto para las autoridades e instancias responsables del seguimiento, evaluación o veeduría como para la comunidad en general.

ARTICULO 3. PROPOSITO Y VOCACION DEL MUNICIPIO: El municipio de Argelia es un municipio de características agrícolas, por ser su mayor extensión de suelo rural. A partir del EOT, se reorienta su vocación como una economía AGROINDUSTRIAL, buscando ante todo armonizar lo que se tiene, la experiencia en las actividades propias del sector históricamente, con las políticas de Estado dirigidas hacia La Exportación como motor de desarrollo, La reconstrucción del tejido social para eliminar los factores generadores de violencia. Teniendo en cuenta el análisis prospectivo trabajado con la comunidad, detallado en el Documento técnico soporte Libro II. Pag. 28

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

ARTICULO 4: POLITICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, conservando y dándole un manejo sostenible a los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

Esta política propenderá por un desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y el rural, en su contexto regional.

ARTICULO 5: OBJETIVOS DE LA POLITICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.
- b. Identificar las zonas de amenazas y riesgos, zonificarlas y plantear acciones de prevención.
- c. Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- d. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- e. Lograr un uso racional del suelo.
- f. Identificar los conflictos por uso del suelo.
- g. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- h. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios o zonas rurales donde este perímetro sea factible de establecer o adecuar.
- i. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- j. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- k. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso entendiéndose como zona urbana, tanto el casco de la cabecera municipal como los núcleos urbanos, corregimentales y veredales.
- g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema.
- h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Esquema
- i. Involucrar programas de prevención de las amenazas naturales o antrópicas, mediante el fortalecimiento del CLE.
- j. Adelantar programas para la socialización con la comunidad para el conocimiento de los riesgos y las formas de afrontarlos y prevenirlos.

ARTICULO 7. POLITICA DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL. EL Municipio de Argelia se acogerá a la Ley 99 de 1993 y a sus decretos reglamentarios, la cual define el ordenamiento ambiental del territorio como “la función atribuida al Estado de regular y orientar el proceso de diseño y planificación del uso del territorio y de los recursos naturales renovables de la Nación a fin de garantizar su adecuada explotación y desarrollo sostenible”.

ARTICULO 8. OBJETIVOS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL:

- a. Establecer con claridad las áreas de conservación y protección de microcuencas.
- b. Conservación preservación y manejo adecuado del patrimonio ambiental, el cual abarca, tanto a los recursos naturales renovables como los humanos, culturales y sociales con los que cuenta el municipio.
- c. Establecer el adecuado uso de las zonas de protección, conservación mediante el señalamiento de las áreas de reserva de recursos naturales y de valor paisajístico.
- d. Desarrollar el territorio armónica y equilibradamente entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

- e. Garantizar la integración de los habitantes a las decisiones políticas, económicas y culturales que garanticen la calidad del ecosistema, permitiendo un mejor desarrollo.
- f. Reducir la contaminación de las fuentes hídricas.
- g. Recuperar las zonas de bosque protector en las subcuencas y microcuencas abastecedoras de agua en el municipio.
- h. Garantizar un rendimiento hídrico bien distribuido en espacio y tiempo, que permiten abastecer los acueductos tanto urbanos como rurales.

ARTICULO 9. ESTRATEGIAS PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES:

- a. Identificar las zonas frágiles.
- b. Priorizar áreas a proteger.
- c. Adquisición de áreas de riqueza hídrica por su función geomorfológica y de interés social y ambiental.
- d. Reforestación y recuperación de la cobertura boscosa.
- e. Evaluación del estado de los acueductos.
- f. Adecuación y restablecimiento del alcantarillado urbano y rurales.
- g. Reglamentar el uso del suelo mediante la identificación de las unidades paisajísticas y su uso potencial.
- h. Todas las anteriores mas las demás que sean necesarias para el desarrollo armónico y sostenible del territorio y la región.

ARTICULO 10. POLITICA DE DESARROLLO ECONOMICO SOSTENIBLE A TRAVES DE LA APLICABILIDAD DE LA POLITICA AGRARIA INTEGRAL:

Mediante esta política el Estado propende por buscar a través de la aplicación de diferentes estrategias y objetivos reactivar el campo, encontrar modelos de desarrollo territoriales de acuerdo a las potencialidades de su suelo, de los recursos naturales y de las aptitudes de los pobladores que conlleven a mejorar los ingresos de sus familias para así mejorar la calidad de vida de los individuos.

ARTICULO 11. OBJETIVOS DE LA POLITICA PARA EL DESARROLLO ECONOMICO A TRAVES DE LA POLITICA AGRARIA INTEGRAL.

- a. Construir un modelo económico que garantice el desarrollo productivo sostenible.
- b. Superación de la pobreza cafetera.
- c. Fortalecer los mecanismos y capacidad para la Exportación cafetera y agroindustrial.
- d. Realizar el proceso de reconversión Agrícola a través de La Agricultura Orgánica en el monocultivo del café
- e. Buscar la inserción en forma productiva en el mercado mundial.

- f. Fomentar la competitividad de productos agrícolas.
- g. Transformar el sector primario en un renglón industrial generador del valor agregado.
- h. Elevar la calidad de vida del campesino productor.
- i. Garantizar una mayor participación del campesino dentro del ingreso.
- j. Identificar una diversificación hacia actividades económicas acordes a su vocación y sus suelos, diferentes al monocultivo del café, como alternativas de desarrollo.

ARTICULO 12. ESTRATEGIAS PARA EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ECONOMICO:

- a. Incluir al municipio dentro del Plan Nacional de Reactivación Agropecuaria desde una perspectiva del modelo económico AGROINDUSTRIAL para la Exportación..
- b. Generar en el campesino la cultura del manejo de la tierra como una Empresa, a través de capacitación teórico y practica en Gestión Empresarial Agroindustrial. Y Agricultura Orgánica.
- c. Utilizar las fortalezas identificadas como la infraestructura aeroportuaria y vial, como el Aeropuerto Internacional de carga Santa Ana, y la Carretera Cordillerana, que brinda salida al Pacífico.
- d. Lograr el cambio del manejo cafetero tradicional, al café orgánico, para obtener el Sello Verde que le permite la exportación del mismo.
- e. Manejo de recursos financieros a través del FONDEAR.
- f. Implementación proyectos productivos como el cultivo de las flores, viveros forestales, manejo del Centro de Acopio, procesos de ensamblaje o maquila, aplicación de cadenas alimentarias como la del Plátano, entre otros; teniendo en cuenta las potencialidades del territorio y las necesidades de la Unidad Agrícola Familiar.
- g. Todas las demás estrategias que resulten necesarias para el logro de los objetivos y que permitan obtener el desarrollo socioeconómico del municipio.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 13: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 14: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo

municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 15: INSTRUMENTOS TÉCNICOS La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema.

El sistema de información municipal será implementado conforme los lineamientos departamentales que al respecto sean emitidos por la oficina de Planeación Departamental.

ARTICULO 16: METODOLOGÍA: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establecieron las entidades competentes y que para el municipio de Argelia se fundamentó en la metodología I GAC, adecuándola al municipio, basándonos en la participación comunitaria y en la construcción colectiva del mismo.

ARTICULO 17: EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

ARTICULO 18: INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incluir dentro de los Planes de Desarrollo y sus respectivos Planes Operativos de Inversión Anual, los recursos serán los procedentes de Transferencias de Ley 60 de 1.993, sobretaza a la gasolina, aportes de los Fondos de Cofinanciación y los créditos que apruebe el Concejo Municipal y los aportes Internacionales mediante gestión.

ARTICULO 19: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

ARTICULO 20: VIGENCIA: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se

requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (Corto, mediano y largo plazo). Teniendo en cuenta que su aplicación se inicia durante el presente gobierno y se extiende hasta el del 2.008

ARTICULO 21: ACCIONES PRIORITARIAS: Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a- La divulgación amplia y efectiva del Esquema. A través de la socialización del EOT.
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública , participación y control social, todos tendientes al desarrollo sostenible y la aplicabilidad del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 22: El municipio de Argelia se encuentra al norte del departamento del Valle del Cauca, hace parte de la región norte del Valle. De la misma forma se encuentra ubicado en la zona del eje cafetero por ser un municipio de economía básicamente cafetera. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 23: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presentan en el **mapa 1.** jurisdicción y límites municipales, así como la tabla contigua:

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 24: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Las Brisas, La Marina, El Raizal, La Aurora, Calentadores, La Estrella, La Paz, La Palma, La Tebaida, La Bella, Las Margaritas, El Río, Tarritos, Maracaibo, La Soledad y La Cristalina.,

Límites del Municipio de Argelia. Según Ordenanza No 15 de 1956

NORMA	MUNICIPIO LIMITE	LIMITES
Ordenanza No 15 de 1956	Ansermanuevo	Desde el Alto del Oso, por todo el divorcio de aguas de la cordillera Occidental de los Andes, Hasta encontrar la carretera que del sitio llamado La Marina, conduce a Argelia y se sigue primero en dirección Norte y después Oeste, primero por todo el borde Oeste y después por el Sur de la mencionada carretera en una extensión de siete y tres milímetros, respectivamente medidos sobre la ampliación de la fotografía aérea C- 444 número 103 tomada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, hasta encontrar de nuevo la cordillera occidental; se continúa en dirección general Noreste por todo el divorcio de las aguas de la mencionada cordillera, hasta encontrar el borde sur de la carretera Cartago Nóvita, en el sitio llamado Las Brisas; se sigue en dirección general Noreste por el borde y carreteras mencionadas, en una longitud de catorce milímetros, medidos sobre la ampliación de la fotografía Aérea C-251 número 873 tomada por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, hasta encontrar nuevamente la cordillera occidental, se continúa por todo el divorcio de aguas de la Cordillera mencionada, en la misma dirección antes dicha, hasta el lugar donde nace la quebrada Los Pitos.
	El Cairo	Partiendo del Nacimiento de la Quebrada Los Pitos, en la cuchilla de Carrizales lugar donde concurren los territorios de los Municipios de Argelia, Ansermanuevo y El Cairo, se sigue aguas abajo por dicha quebrada Los Pitos, hasta su confluencia con el río Las Vueltas; se continúa Aguas abajo, por este último Río, hasta su confluencia con la quebrada Aguasucia.
	Versalles	Partiendo de la confluencia del Río Las Vueltas con la quebrada Agua Sucia, lugar donde concurren los territorios de los Municipios de Argelia, El Cairo y Versalles, se sigue aguas arriba, por la mencionada quebrada de Agua sucia, hasta su confluencia con la quebrada Caja de Oro; se continúa aguas arriba, por esta última quebrada, hasta su nacimiento en el sitio llamado Monte Bonito, que se encuentra sobre la cordillera Occidental de los Andes.
	Toro	Desde el sitio llamado Monte Bonito, lugar donde concurren los territorios de los Municipios de Argelia, Versalles y Toro siguiendo por el divorcio de aguas de la Cordillera Occidental de Los Andes, pasando por la Loma El Placer, se continúa por el divorcio de aguas de dicha cordillera, hasta el Alto del Oso, punto de concurso de los territorios de los Municipios de Argelia, Toro y Ansermanuevo.

PARTE I .

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 25: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Argelia el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo rural** y se delimitan como aparece en el **mapa 2.** de clasificación general del territorio.

ARTICULO 26: SUELO URBANO: Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro según el Acuerdo 001, de Noviembre de 1.991.

También forman parte de este suelo los terrenos e inmuebles de los asentamientos poblados El Raizal, La Aurora, La Paz y Maracaibo. cuyos perímetros sanitarios, acueducto y alcantarillado y sus límites deben ser realizados mediante el levantamiento topográfico de cada uno de estos asentamientos y deberán integrarse a este acuerdo en el momento de su terminación, con sus respectivos mapas.

Parágrafo: Cualquier proyecto de expansión o construcción en la zona urbana, y rural del municipio estará sujeta al estudio de amenazas realizado por INGEOMINAS y los estudios presentados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C.

ARTICULO 27: SUELO DE EXPANSIÓN URBANO: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas no se contemplan para el Municipio de Argelia, debido a que su crecimiento poblacional históricamente no requiere de nuevas áreas para expansión., esto unido a las condiciones topográficas del territorio.

SUELO RURAL

ARTICULO 28: SUELO RURAL: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de perímetro urbano y los límites municipales.

ARTICULO 29. SUELO SUBURBANO: Son aquellas áreas en el suelo rural en las cuales se mezclan los usos del suelo rural y urbano que pueden ser objeto de desarrollo, con restricciones de uso de intensidad y densidad, garantizando el abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, sociales y comunitarios.

Para el Municipio de Argelia se declara de Uso Suburbano el lote contiguo al área urbana que se utilizará para el desarrollo del Proyecto de construcción de viviendas de interés social para la reubicación de las familias damnificadas por la tragedia del 25 de Enero de 1.999. el cual fue evaluado por la C.V.C. y presenta condiciones aptas para su urbanización.

ARTICULO 30: AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo concerniente al Resguardo Indígena Embera Chamí, localizado en el corregimiento Maracaibo, Vereda La Soledad, zona rural del municipio..

ARTICULO 31: ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, por lo tanto se consideran de baja aptitud para la construcción de edificaciones nuevas y en caso de haber construcción alguna se debe mitigar el factor riesgo con las obras necesarias de acuerdo a las recomendaciones dadas por INGEOMI NAS-FOREC, según el mapa para la Aptitud del suelo para la Construcción; o de lo contrario ordenar su reubicación. **Ver mapa 3** Aptitud del suelo para construcciones, y tabla de calificación.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en los mapas de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con por inundación, por remoción en masa y amenaza sísmica relativa.

ARTICULO 32:AREAS DE AMENAZA EN LA ZONA URBANA: Con base en el estudio de INGEOMI NAS se determinaron las siguientes amenazas en la zona urbana, según la base cartográfica del IGAC escala 1: 500 del casco Urbano y suelos urbanos.

- 1. POR INUNDACION:** Existe un área susceptible a desbordamiento natural para periodo de recurrencia 50 años. **Ver mapa 4** .Discriminada de la siguiente manera:

Quebrada	Manzana	Predios	Area afectada
Paraíso Verde	029	004,	2 viviendas
	028	010, 015	Todo el predio
		008.007,006,005,0 12,013	Areas no construidas, comprende zonas de patios.
	019	002,012,010	Todo el predio
		008,014,021,003,0 19,018,017,	Areas no construidas, comprende zonas de patios
	018	011,012,013	Todo el predio
	Calle segunda entre carreras cuarta y quinta, vía vehicular.		
	Calle segunda entre carreras quinta y sexta		
	011	004	Todo el predio
		005	Areas no construidas, comprende zona de patios.
	032	004,005,006,007,0 08,009,010	Areas no construidas, comprende zonas de patios.
	035	008,002,009,003,0 01,007	Areas no construidas, zonas de patios
	036	002,001	Todo el predio
		005,004,003,006,0 07	Areas no construidas, zonas de patios
	010	008,010	Todo el predio, existen 3 viviendas
	009	018,015	Todo el predio, 1 vivienda
		016,025,002	Todo el predio. Lotes con uso actual en cultivos
	003	008	Todo el Predio. Uso actual cultivo
	002	033,032,031,022,0 09,028, 029	Comprende zonas de patios con uso actual en cultivos
	Aparicio	031	002,001
016,015,019			Zonas de patios y uso actual en cultivos
019		010,011	Todo el predio

		012	Todo el predio. Uso actual cultivos
El Cementerio	024	009,008,007	Todo el predio
		006,005,004,003,002	Zona de patios y uso actual en cultivos
	023	001	1 vivienda.
		002,003,016,015,005,006,007,008,009,011,010,012,013,014	Uso actual en cultivos y pastos, actualmente no existen viviendas.
	022	001,002,003,005,006,007,011,022,021	Comprende zonas de patios, uso actual en cultivos y pastos.
	048	003,002	Comprende zona de uso actual en cultivos
	001		Toda la manzana, actualmente se han demolido unas viviendas, otras están en proceso de demolición, existe una vivienda y una estación de servicio.

2. POR REMOCION EN MASA : En el casco urbano se determina como amenaza muy alta el área de vertientes naturales y taludes artificiales con inclinación de pendientes mayores a 30° que incluyen movimientos en masa activos y antiguos. Son terrenos donde frecuentemente se pueden originar movimientos en masa o reactivación de movimientos. En ocasiones están asociados a zonas cizalladas por fallas geológicas. Los ensayos geotécnicos de laboratorio permiten ratificar estas áreas como terrenos inestables. **Ver mapa 5.**

Manzana	Predio	Area afectada
03	008	Todo el predio
09	025	Todo el predio
010	012,013, 002,008	Comprende zona de uso actual en cultivos y pastos

La amenaza alta incluye las laderas con evidencia de antiguos movimientos en masa, sujetos a presentar su reactivación dependiente media a alta con una recurrencia de precipitaciones anómalas mayores de 100 años. Se presenta aquí ocasionalmente fenómenos erosivos laminares, surcos, cárcavas, hondonadas, tierras malas y movimientos en masa lentos (terracetas o pisadas de vaca y reptación) . Los ensayos geotécnicos de laboratorio codifican estos terrenos como zonas de calidad baja a muy baja y de inestabilidad latente.

Manzana	Predio	Area afectada
01		Todo la manzana
02 ^a		Todo la manzana
02b		Toda la manzana
03	007,006,005,004,003,002,001	Todo el predio
09	001	Area construida
	014,013,012,011,010,009,008,007,006,005,015,017	Todo el predio
010	015,014,011,010,004,005,006	Todo el predio
047	001,002,003,004,005,006,007,008	Todo el predio
048	001,002	Todo el predio
017	008	Todo el predio
021	022,021,008,009,010,011,020,012,002,003,004,005,006,007	Todo el predio
023	001,002,003,016,015,005,006,007,008,009,010,011,012,013,014	Todo el predio
024	008,007,006,005,004,003,002,001	Todo el predio
025	001,013,012,011,010,017,009,008,007,006,005,004	Todo el predio
026	001,002,003,004	Todo el predio
027	003,002	Todo el predio
022	001,002,003,004,005,006	Todo el predio
031	004,018,002	Todo el predio

032	003,004,002,001,007,008,009,010	Todo el predio
011	008,007,006,005	Todo el predio
033	018,027,020,021,028,014,007,024,013	Todo el predio
044	012,013,018	Todo el predio
043		Toda la manzana
038		Toda la manzana
037		Toda la manzana
041	002,003,004,005,006	
050		Toda la manzana
034	002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,001	Todo el predio
020	010,011,012,013,014,015,001	Todo el predio

La amenaza media esta conformada por sectores sin evidencia de movimientos en masa actuales o antiguos que pueden, por cambios de uso del suelo o dinámica de la corteza terrestre, altera su estabilidad especialmente en laderas con inclinaciones mayores de 5°. La geotecnia califica estos sectores como calidad media.

La amenaza baja involucra zonas con pendientes planas a ligeramente inclinadas. Los ensayos geomecánicos indican buena estabilidad relativa del terreno, condicionada a que ocasionalmente pueden incluir, por falta de información o investigación, llenos antrópicos mecánicos o sanitarios, áreas de guaque o erosión subterránea, fenómenos que podían producir subsidencia en estos sectores.

3. AMENAZA SISMICA RELATIVA:

Amenaza moderada: Está enmarcada por la zona donde se esperan amplificaciones moderadas de las ondas sísmicas, debido a los tipos de materiales

y a las condiciones topografías existentes. Está constituida en las zonas de efecto topográfico leve por la formación Consólida y la formación Lázaro altamente meteorizada y en las zonas de efecto fuerte por la formación consolidada. Es indispensable hacer uso de las recomendaciones dadas por la Norma Sismo Resistente vigente. **Ver mapa 6.**

Amenaza Alta: En esta zona se esperan amplificaciones altas de las ondas sísmicas, debido a los tipos de materiales y a las condiciones topográficas existentes. Se encuentra caracterizada por la formación Lázaro altamente meteorizada y por los deslizamientos de ladera y del 15 de Abril de 1999, localizados en zonas de efecto topográfico fuerte. Para la construcción de cualquier obra es indispensable realizar un estudio geotécnico detallado y seguir las recomendaciones dadas por la Norma Sismo Resistente vigente.

Manzana	Predio	Área afectada
002a		Toda la manzana
002b		Toda la manzana
004	008,009,010,027,028	Todo el predio
026,025,027,029, 030,031,033,034, 050,042,044,045, 038,011		Toda la manzana
020	005,004,003,002,001,020,019,018	Todo el predio
028	009,008,007,006,005,010,011,012,013,014, ,015	Todo el predio
019	003,004,005,006,007,008,009,010,011,01 2	Todo el predio
039	014,010,011,012,013	Todo el predio
041	007,006,008,001,005,004,003,002	Todo el predio
036	005,004,003,002	Todo el predio
035	001,007,006,005,004	Todo el predio
018	004,003,002,014,001,016,017,018,015,013, 012	Todo el predio
016	017,018,019,022,020,003,021	Todo el predio
022	023	Todo el predio

013	007,008	Todo el predio
017	009.010.011,018	Todo el predio
010	001,002,003,004,005,006,017,016,015	Todo el predio
009	001,002,003,004,005	Todo el predio
004		Area de uso actual de suelos comprende cultivos(café, plátano)

Muy Alta: En esta zona se esperan las más altas amplificaciones de las ondas sísmicas debido a los tipos de materiales y a las condiciones topográficas existentes. Está constituida en sectores de efectos topográficos leves y fuertes por llenos. Para la construcción de cualquier obra es indispensable, además de seguir las recomendaciones dadas por la Norma Sismo resistente vigente, realizar un estudio geotécnico detallado y un análisis de respuesta sísmica del subsuelo.

Manzana	Predio	Area afectada
001		Toda la manzana
047		Toda la manzana
003	008	Todo el predio
009	025,016,015,017,018	Area construida, 4 viviendas
	014,013,012,011,009,010,008,007,006	Comprende zonas de patios
010	014,013,012,011,009,010,008	Area construida, 8 viviendas
	002,015,003,004,007	Comprende zonas de patios
040	001,008,007	Area construida, 4 viviendas
040	006,005,004,009,002	Comprende zonas de patios, uso de suelo actual cultivos
036	001,006	Area construida, 2 viviendas
011		Toda la manzana
037		Toda la manzana, existen

		aproximadamente 10 viviendas
039	009,008	Todo el predio, 1 vivienda
024	001,002,003	Todo el predio, 3 viviendas
023		Toda la manzana
022	001,002,003,004,005,006,007	Todo el predio, 6 viviendas
	011,+018,019,020,021,022	Comprende zona de patios y uso de suelo actual cultivos

ARTICULO 33. ZONAS DE AMENAZAS EN LA ZONA RURAL: Los suelos que presentan deterioro constante convirtiéndose en amenaza; para el municipio de Argelia en la zona rural se determinan: **Ver mapa 7**

Por inundaciones: Puntos donde se interceptan las vías carretables con la s corrientes de agua.

Por Remoción en Masa: De Acuerdo con el Decreto 017 del 10 de Mayo de 1999 se determinaron los puntos críticos que son: En el corregimiento del Raizal las fincas de la Familia Giraldo Gómez y Jorge Julio Quintero, el Predio de la Escuela de la Vereda La Palma; en el Corregimiento de Maracaibo en los predios ocupados por Cecilia Echeverry y Rosmira Chalarca y la parcela La Alejandría, de la misma forma el sector de la Bocatoma de la Quebrada Agua Sucia en la Vereda el Brillante y el la Bella Alta en el predio El Naranjal. De la misma forma, son áreas e amenaza por Remoción en Masa los puntos de intersección de la vía con patas de ladera que sea necesario desestabilizar y que forman parte de un inventario que realizará la firma constructora de las vías. En estos suelos se incluyen los puntos como El Diamante y la Argentina, que por su manejo presentan amenaza a la estabilidad de los suelos. Conforme los Informes SGA I 025 /99; SGA I 026/99 ; CTG 04/99 realizados por la C.V.C. que informaron sobre el alto grado de amenaza por deslizamiento que presentan estos puntos.

Parágrafo: las zonas reubicadas se considerarán suelos de protección y el proceso de reubicación se realizará de forma parcial hasta completar el total de viviendas que están en peligro.

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 34: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como: **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

ARTICULO 35: DESCRIPCION DE LA CLASIFICACION:

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

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

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

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

ARTICULO 36.ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS: Comprende aquellas actividades que se pueden realizar en las subzonas dependiendo de la potencialidad productiva y ambiental de sus suelo Estas están clasificadas así:

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

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

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

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

AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como

la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.

AGRICULTURA SEMIMECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0,2 unidades de gran ganado¹ por Ha).

PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.1 unidad de gran ganado por Ha).

COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala. Estas actividades están clasificadas en el caso del municipio de Argelia en:

Nivel I local básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, farmacias, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

Nivel II local principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, y públicos)

¹Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

INSTITUCIONAL: Comprende las áreas utilizadas para la prestación de servicios (institucionales, profesionales, educativas, infraestructura, recreativas, religiosa y complementarios.)

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

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

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

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

- 1. Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual.
- 2. Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual agrupados con servicios comunales y reglamento de propiedad horizontal,

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

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

- 1. Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.
- 2. Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación, regidos por reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO: Para el caso del municipio de Argelia estas clasificaciones estarán representadas por números y aparecerán en las tablas de reglamentación de los usos del suelo y formarán parte de los mapas zonificación urbana y zonificación rural.

**PARTE II
COMPONENTE URBANO**

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y DESARROLLO URBANO

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 37: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de terreno apto para la construcción de edificaciones, infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y DESARROLLO URBANO

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 38: ZONA URBANA: Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y que comprende las subzonas de actividad urbana, residencial, comercial industrial, administrativa, hídricas y cultural y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana. **Ver mapa 8** y Tabla de reglamentación.

ARTICULO 39: PERÍMETRO URBANO: Adóptase como perímetro urbano el comprendido y delimitado en el **Mapa 9** y tabla de perímetro urbano. . El perímetro Urbano para el Municipio de ARGELIA es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

<i>NORMA</i>	<i>LIMITES</i>
	Tomando como punto de partida la confluencia de la Quebrada Agua Sucia con el caño que en adelante se denominará Caño de Villanubia, se continúa por este aguas arriba lindando con el predio de propiedad del señor Gildardo Ramírez hasta encontrar el punto de concurso de los predios de Gildardo Ramírez, Jesús María Giraldo y el Municipio de Argelia, caño de por medio; de allí se sigue en dirección general Occidente-Oriente, lindando con el predio de propiedad del señor Jesús María Giraldo hasta encontrar la carretera que de la vereda Maracaibo conduce a Argelia, se toma en el sentido indicado hasta encontrar el predio de propiedad de los señores Oscar Marulanda e Idaly Ospina; Allí se deja la carretera y sigue bordeando los predios de Marulanda y Ospina hasta encontrar la quebrada denominada Don Aparicio; se continúa por la misma aguas arriba bordeando la manzana No. 030 hasta

<p>Acuerdo No 001 de 1991</p>	<p>encontrar la carrera 3^a, de allí se sigue bordeando la manzana No. 029 hasta encontrar la quebrada denominada Don Dionisio; se continúa por esta quebrada aguas arriba hasta encontrar la escuela urbana de varones Fabio Martínez Cifuentes, se deja dicha quebrada y se continúa por el lindero de esta escuela con el predio del señor Juan Evangelista Cortés Castaño hasta el puente de acceso a la escuela antes citada; se sigue en dirección general Sur-Norte hasta encontrar la margen derecha de la vía que de la vereda La Estrella conduce a Argelia; por dicha margen se sigue hasta encontrar la Carrera 1^a; de ahí se continúa bordeando las manzanas números, veintiséis, veinticinco y veintiuno talud de por medio entre estas dos últimas hasta encontrar la carretera que de Argelia conduce a Cartago, se continúa por la margen derecha de esta carretera en dicho sentido hasta el puente ubicado sobre la quebrada el Cementerio; allí se deja la carretera y continúa aguas arriba por la mencionada quebrada hasta encontrar el lindero sur predio del señor Argemiro Chalarca; se continúa con rumbo a la carretera que de Cartago conduce a Argelia, se atraviesa esta carretera y se sigue en dicho sentido por la margen derecha hasta encontrar la estación de servicio El Prado, propiedad del señor Ancizar Salazar, se bordea este predio hasta encontrar la quebrada el Cementerio; de allí continúa aguas abajo hasta el puente denominado la vuelta en la vía que de Argelia conduce a el Raizal, se deja la quebrada y se sigue por la mencionada vía hasta encontrar la vía de acceso al Matadero Público; de allí se sigue por la margen derecha rumbo al matadero hasta encontrar un puente sobre la quebrada el Cementerio; de allí continúa aguas abajo por dicha quebrada hasta su confluencia con la quebrada de Agua Sucia; de allí continúa aguas arriba por la quebrada de Agua Sucia y lindando con predio del señor Gildardo Ramírez hasta la confluencia de la quebrada de Agua Sucia con el caño de Villanubia punto de partida.</p>
-------------------------------	--

1-ZONA EN DESARROLLO URBANO

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo con parte de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 40. AREA DE CONSERVACION ARQUITECTONICA (ACA):

Corresponde al área circundante al parque principal de Argelia, se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva, contiene el inventario de edificios de valor arquitectónico y representativos para la memoria urbana del municipio, lo son La Iglesia, El CAM, La Casa de La Cultura y el Comité de Cafeteros.

ARTICULO 41. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CONSOLIDADA (ARC):

Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia y algunos establecimientos educativos. Comprende las manzanas I GAC números: 003,004,005,006,007,008,009,010,011,013,014, 015,016,017,018,020,021,022,023,024,025,026,027,029.

ARTICULO 42. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION. (AREC):

Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación donde aún existen lotes para complementar el desarrollo total del área. Estas se encuentran localizadas en la manzana I GAC siguientes: 050.

ARTICULO 43. AREA DE USO MIXTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL. (AMRC):

Corresponde a las áreas que combinan el uso de vivienda ya sea unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar con actividades comerciales como almacenes, restaurantes, fuentes de soda, talleres, oficinas entre otros. Son las manzanas I GAC números: 007,008, 011, 013, 017,018, 020 y 021.

ARTICULO 44. AREA DE RESTAURACION URBANISTICA. (ARUR): Corresponde a las áreas de aptitud para desarrollar proyectos de renovación urbanística, densificación de vivienda y adecuación de estructuras urbanas y edificaciones. Contiene las manzanas I GAC números, 010, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045 y 049.

ARTICULO 45. AREAS DE ACTIVIDAD RECREATIVA (AAR): Corresponde a esta categoría las zonas libres o estructuras y edificaciones utilizadas para la actividad de recreación activa y deportiva y las áreas de recreación pasiva; como son los recorridos peatonales, áreas de estancia y de uso cultural. Comprenden las manzanas I GAC, 012, 036, 014, 001, 002, 050.

ARTICULO 46. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.(AAI): Corresponde a esta categoría las áreas de desarrollo institucional educativas, administrativas, de capacitación, salud, religiosas entre otros. Que para el municipio de Argelia según el análisis poblacional se requiere de su adecuación, dotación y fortalecimiento. Pertenecen a esta categoría La Alcaldía, Los Colegios y Escuelas, El Hospital Municipal, La Plaza de mercado, El Templo, La Casa de la Cultura.

ARTICULO 47. AREA DE ACTIVIDAD RECREATIVA. (AAR): Corresponde a las áreas que contienen estructuras y/o edificaciones utilizadas en prácticas deportivas, tales como El Estadio municipal, El Coliseo, El Parque recreacional, Las canchas múltiples de los suelos urbanos (centros poblados).

2. ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTICULO 48. AREA DE PROTECCION AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA. (APAP):

Corresponde a las áreas que no poseen aptitud para construir edificaciones por presentar condiciones de riesgos pero sí permiten desarrollar proyectos paisajísticos encaminados a desarrollar proyectos ambientales que propenden por la protección del medio ambiente. Corresponde a las áreas comprendidas por los retiros reglamentarios de 30 metros a lado y lado de las Quebradas Paraíso Verde, Cementerio, Dionisio y Aparicio, áreas que en lo sucesivo se denominarán Rondas. Para el buen cumplimiento de la ley deberá iniciarse un proceso de concertación con los propietarios para el adelanto de políticas de mitigación de riesgo como son: la reubicación de predios, programas ambientales de recuperación del cauce de las quebradas y dar cumplimiento a las recomendaciones de los estudios realizados por la C.V.C.. Así mismo el tratamiento de taludes de los centros de manzanas correspondientes a las manzanas IGAC número 004, 007, 008, 010. Tratamiento de laderas en la Manzana 050. Manejo ambiental y paisajístico para las manzanas 001, 002.

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 49: Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

VÍAS VEHICULARES:

Carreras 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Carrera 5ª desde la Calle 1ª hasta la Calle 4ª.

Carrera 6ª, desde la Calle 2ª hasta la Calle 3ª.

Carrera 8ª desde la Calle 1ª hasta la Calle 2ª.

Carrera 9ª desde la Calle 1ª hasta la Calle 2ª Bis.

Calle 1ª desde la Carrera 3ª hasta la Carrera 9ª.

Calle 1ª Bis desde la Carrera 7ª hasta la Carrera 9ª.

Calle 2ª desde la Carrera 4ª hasta la Carrera 9ª.

Calle 3ª desde la Carrera 4ª hasta la Carrera 6ª.

Calle 4ª desde la Carrera 1ª hasta la Carrera la Bomba La Pista.

Calle 6ª desde la Carrera 4ª pasando por la Carrera 9ª hasta cruzarse con la Calle 4ª.

VIAS PEATONALES: Comprende las vías o calzadas que por sus condiciones topográficas son construidas en escalas:

Carrera 5ª entre calle 2ª Bis y calle 2ª.

Carrera 5ª entre calles 2º y 3ª.
Carrera 5ª entre calles 4ª y 5ª.
Carrera 5ª con Calle 6ª.
CARRERA 6ª ENTRE Calle 1ª y 2ª.
Carrera 6ª entre calles 4ª y 6ª
Carrera 6ª entre calle 6ª.
Carrera 7ª entre calles 1ª y 2ª.
Carrera 7ª entre calles 2ª y 3ª.
Carrera 7ª entre calles 4ª y 6ª.
Carrera 8ª entre calles 2ª y 4ª. (Pasando el puente peatonal sobre la Quebrada La Sucia)
Carrera 8ª entre calles 4ª y 6º.
Carrera 9ª entre calles 3ª y 4ª.

ARTICULO 50. Compréndase como espacio público: El Parque Principal.

ARTICULO 51. Pertenecen también a esta clasificación todas las áreas comprendidas en las denominadas APAP (AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA).

ARTICULO 52. Pertenecen también al espacio público los andenes, retiros laterales y posteriores, zonas de parqueo y la Plazoleta de la Galería. Se cumplirá con las normas ambientales de acuerdo con los decretos 1054 y 1507 del Ministerio de Desarrollo Económico por medio de los cuales se reglamenta el espacio público. Cumpliendo las exigencias ambientales.

ARTICULO 53: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Esquema.

Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 54: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. **Ver Mapas Malla Vial Urbana. 10 y mapa Infraestructura vial 11.**

ARTICULO 55: El Sistema Vial Municipal está conformado por las vías:

1. Regionales que lo cruzan.

- Vía cordillerana, que cruza el municipio atravesando su casco urbano, continua por la vía que conduce de este hasta el Corregimiento de Maracaibo en una extensión de 15 Km., continua hacia el municipio de Versalles, El Dovio, Bolívar y cuyo recorrido final es el Océano Pacífico.

- Vía que une desde Cartago, Ansermanuevo, La Marina, uniendo al municipio con El Cairo y San José del Palmar. (Chocó).

2. Las vías locales: Estas comprenden las diferentes vías que hacen parte de la malla vial interna.

- Vías Principales: Son aquellas que comunican el municipio con los Corregimientos, formando un circuito a lo largo del territorio municipal que va desde la cabecera municipal, en dirección occidental al Centro Poblado de El Raizal, une Centro Poblado La Aurora, La Paz, Maracaibo, La Palma hasta llegar al Casco Urbano por el sector oriental

- Vías secundarias: Son aquellas que unen las Veredas a las vías principales. Ver mapa --- sistema vial municipal -

ARTÍCULO 56: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla vial y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos. Para el municipio de Argelia no se requiere de la ampliación de la malla vial, sino el mejoramiento de la existente mediante las siguientes acciones:

- Adecuación y mejoramiento del pavimento actual.
- Pavimentación de las vías faltantes, Calle 2ª Bis entre Carreras 4ª y 6ª. Calle 4ª desde La Pista hasta la Bomba. Ver mapa de malla vial.
- Construcción de vías peatonales en los senderos existentes, comprendidos entre:
las calles 2ª Bis y 1ª Bis en la carrera 6ª .
Carrera 8ª entre calles 2ª y 4ª.
Carrera 7ª entre calles 2ª y 3ª.
Carrera 7ª entre calles 1ª Bis y 2ª.
Calle 5ª entre carreras 5ª y 6ª.
- Construcción de una vía semi-vehicular de tránsito liviano, y parqueaderos de servicio al parque recreacional. Comprendida entre las:
Calles 1ª Bis y 2ª con la carrera 6ª.

ARTICULO 57: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo, teniendo en cuenta que prioritariamente a esta inversión se debe adelantar el plan de acueducto y alcantarillado.

ARTICULO 58: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera. Correspondiente a 7.20 mt y andenes mínimos de 1.20 mt a cada lado.

ARTICULO 59: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el

urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas para la construcción de las vías y la nomenclatura será dada por la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 60. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 61: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector Suburbano y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 62: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por expropiación según lo determina la Ley.
- c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

ARTICULO 63: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a -Cantidad y flujo de 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.

PARÁGRAFO La Oficina de Planeación se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

NOMENCLATURA:

ARTICULO 64: La oficina de planeación municipal continuará asignando la nomenclatura de acuerdo al sistema actual, y está facultada para dar de baja a los predios que son dados de baja por encontrarse en zonas de alto riesgo según el IGAC, mediante resolución.

PARAGRAFO: FIJACIÓN DE NOMENCLATURA, La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 65: Los servicios sociales: salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y el total de la población. Y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM, tomando como base la estructura del sistema que se presentará en la normatividad urbanística del municipio.

Para la propuesta de desarrollo del EOT, se debe implementar proyectos sociales para los Centros poblados denominados Suelos Urbanos para garantizarle la atención y el bienestar de estas comunidades y así incentivar su desarrollo futuro y el no-desplazamiento de la población a la Cabecera municipal en el aspecto residencial.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 66: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento, bajo los parámetros establecidos en la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 67: PLAN DE ACUEDUCTO MUNICIPAL: Para el municipio de Argelia se adopta el sistema actual de acueducto puesto que su perímetro urbano se conserva. **Ver mapa 12** Red de acueducto.

ARTICULO 68:. EXTENSION DE REDES: Se hace necesario extender la red existente para dotar de este servicio a la Zona Suburbana (Lote para la construcción del Barrio Villa del Sol). El cual se adelanta actualmente con la aprobación de las autoridades competentes

ARTICULO 69: ACTUALIZACION DE LA RED EXISTENTE: Facúltese al Alcalde municipal para adelantar las obras necesarias tendientes a la reposición de la red de conducción de agua potable, ya que esta ha cumplido su vida útil, por lo tanto presenta fugas que están deteriorando la sub-base de las vías vehiculares.

ARTICULO 70: DOTACION DE REDES, MEJORAMIENTO Y REPOSICION DE LAS EXISTENTES EN LOS SUELOS URBANOS: Facúltese al Alcalde municipal para adelantar las acciones necesarias, estudios, diseños y construcción de las red de acueducto en el suelo urbano de La Aurora. Y adecuar los existentes en El Raizal, La Paz y Maracaibo.

ARTICULO 71: PLAN DE ALCANTARILLADO MUNICIPAL: Para el municipio de Argelia se adopta el sistema actual de alcantarillado y se propone su reposición, e instalación de nuevas redes para la conducción de las aguas residuales a la Planta de Tratamiento de aguas que se localizará en el sector del matadero, según estudio realizado por la CVC. **Ver mapa 13**

PARAGRAFO: Se debe realizar un plan de acción tendiente a la preservación del medio ambiente mediante la conexión de la red domiciliaria de todas las viviendas ribereñas de la Quebrada Paraíso Verde en su paso por el casco urbano, a la red principal del alcantarillado.

ARTICULO 71: EXTENSION DE REDES: Se hace necesario extender la red existente para dotar de este servicio a la Zona Suburbana (lote para la construcción del Barrio Villa del Sol). E l cual se adelanta actualmente y será aprobado por las autoridades competentes.

ARTICULO 72: ACTUALIZACION DE LA RED EXISTENTE: Facúltese al Alcalde municipal para adelantar las obras necesarias tendientes a la reposición de la red de conducción de agua residuales, ya que esta ha cumplido su vida útil, por lo tanto presenta fugas que están deteriorando la sub-base de las todas vías y del suelo en general.

ARTICULO 73: DOTACION DE REDES, MEJORAMIENTO Y REPOSICION DE LAS EXISTENTES EN LOS SUELOS URBANOS: Facúltese al Alcalde municipal para adelantar las acciones necesarias, estudios, diseños y construcción de las red de acueducto en el suelo urbano de La Aurora. Y adecuar los existentes en El Raizal, La Paz , La Aurora y Maracaibo.

ARTICULO 74: RECOLECCION Y TRATAMIENTO DE DESECHOS SOLIDOS: Facúltese al Alcalde municipal para adelantar las acciones pertinentes y necesarias para dar cumplimiento a la normativa de calidad ambiental en este aspecto tanto en el casco urbano como en los declarados Suelos Urbanos y que contemplen las siguientes acciones:

- Plan de clausura del relleno actual, por cumplimiento de su capacidad plena.
- Sustraer los lotes posibles para la construcción de la Planta para el manejo integral de los residuos sólidos, y/o rellenos de la zona de reserva forestal, teniendo en cuenta que todo el territorio se encuentra protegido por la Ley 2 1.989.
- Adquisición de la licencia ambiental otorgada por la CVC.

Parágrafo: En la actualidad existe una escombrera provisional, adecuada a la necesidad actual del proceso de reconstrucción que debe cumplir con las normas y manejo según estudio técnico presentado por la firma DAPOLONIA. El Municipio para dar cumplimiento a la resolución del Ministerio del Medio Ambiente 541 de Diciembre de 1994, deberá seleccionar el sitio específico para la disposición final de los materiales y elementos que se definirá escombrera Municipal no permitiéndose la disposición de escombros en cauces naturales o humedales, aguas permanentes o intermitentes.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 75: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), plaza de ferias.

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM, tomando como base la estructura del sistema presentada en la Normatividad Urbanística del municipio.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 76: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en el área suburbana y el área de restauración urbanística APAP.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 77: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollará con las normas establecidas en el estatuto urbanístico del municipio, desarrollado por el EOT.

ARTICULO 78: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 79: TAMAÑO DEL LOTE, Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de 72 mt² y 6 mt de frente mínimo para vivienda unifamiliar. Para vivienda Bifamiliar será de 110 mtd² de área y 8 mts de frente. Para Multifamiliares es de 500 mts de área mínima y 15 mts de frente. Para urbanizaciones 5000 mts² de área mínima y 50 mts de frente. Para Condominios de área mínimas específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 80: DENSIDAD MAXIMA, Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. 70 viviendas por Ha, para la zona residencial urbana, en urbanizaciones.

ARTICULO 81: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN, Se hará explícito en el ARU y será aplicable a todos los usos permitidos. En primer piso.

TIPO DE VIVIENDA.	INDICE DE OCUPACION
UNIFAMILIAR	0.50
BIFAMILIAR	0.45
MULTIFAMILIAR	0.40
URBANIZACIONES	0.40

ARTICULO 82: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ARTICULO 83: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

A- PARA VÍAS LOCALES PÚBLICAS: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

B- PARA VÍAS DEL PLAN VIAL Y/O ÁREAS DESTINADAS A LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

C- PARA ZONAS VERDES Y COMUNALES A ESCALA MUNICIPAL (CESIÓN PÚBLICA):

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 84: CESIONES COMUNALES:

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada uno de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

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

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

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

ARTICULO 85: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no

perjudiciales. Su plantación y entrega deberán ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 86. OPCIONES DE INTERVENCIÓN, Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido (conservación arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c- Reformas y adecuaciones : Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 87: ALTURA MINIMA, Se establecen como alturas minimas de construcción en el municipio 2.5 mt por piso.

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARAGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

ARTICULO 88: AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, emhradizados y arborizados.

En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.

No podrán ser ocupados por construcciones.

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

ARTICULO 89: EMPATES, Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- Aislamiento lateral o posteriores: Un metro de aislamiento por cada 5 metros de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO 90: SOTANOS Y SEMISOTANOS, Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

a- Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

b- Semisótano: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público

ARTICULO 91: VOLADIZOS, Para los predios sobre las vías de menores dimensiones será equivalente al 50% del ancho del andén.

ARTICULO 92: PATIOS, Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 9 m²- Lado mínimo 3 metros.

ARTICULO 93: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por crecimientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramiento totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

PARTE III

COMPONENTE RURAL

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO: 94 Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 95: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo, en la tabla contigua.

Ver mapa 14 y la tabla que lo reglamenta.

Forman parte del Suelo Rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del los límites del Municipio y el actual perímetro Urbano, con excepción de los suelos Urbanos ubicados en el Corregimiento del Raizal, Maracaibo, La Aurora y La Paz, los cuales son aptos para el establecimiento de centros poblados, previo estudios técnicos. Para efectos de su delimitación, el mapa 14 presenta a escala 1:25.000 la localización del suelo rural.

Igualmente forman parte del Suelo Rural, el terreno localizado en el área suburbana, el cual cuenta con los siguientes linderos:

Para propósitos de delimitación en el mapa 14 se presenta a escala 1:25.000 con recuadro a 1:100.000 de la zona suburbana.

ARTICULO 96: SUELO DE PROTECCION: Para efectos del presente acuerdo se dividen los suelos de protección en tres categorías que son:

CATEGORIA C.V.C.	CATEGORIA EOT ARGELIA
PRESERVACION ESTRICTA	CONSERVACION ESTRICTA
	CONSERVACION REHABILITACION
F2	PROTECCION PRODUCCION

Zona de Conservación Estricta (CE): Zonas de alta montaña donde aun se encuentran relictos de bosque denso y zonas protectoras de las corrientes de agua. Se refiere a los actuales bosques existentes en el municipio a lo largo de todo su territorio, tanto los ubicados sobre las cabeceras de las microcuencas como los que se encuentran sobre las laderas. Cubre también las áreas de protección reglamentadas por el código Nacional de Recursos Naturales, abarcando 100 metros de la margen oriental del río las Vueltas y la Quebrada Los Pitos. Se considerarán zonas protectoras los treinta (30) metros reglamentarios paralela a los niveles promedios, por efecto de las corrientes ordinarias, a cada lado de los cauces de los ríos quebradas permanentes y temporales y alrededor de lagos o depósitos naturales de agua., como reza el Artículo 1 Numeral (g) del Estatuto de Bosques y Flora Silvestre del Valle del Cauca.

Así mismo la Conservación Estricta abarca los suelos de la finca La Argentina que presentan amenazas por deslizamientos; la zona del Diamante, donde se presentan agrietamientos y la Zona de la Cristalina que presenta amenaza por desplome de roca sobre el cauce de la quebrada, de acuerdo con los informes técnicos realizados por la C.V.C.

Zona de Conservación - Rehabilitación (CR): Areas de lomas y laderas onduladas, moderadamente erosionadas que por su aptitud forestal y su estado erosivo requieren ser restauradas. Se ubican a lo largo de la divisoria de aguas a partir del límite entre el Municipio de Argelia y el Municipio de Ansermanuevo y El Cairo dirigiéndose hacia el sur por los linderos intermunicipales hasta los límites del Municipio de Argelia con el Municipio de Toro, con dirección Sur hasta encontrar los límites con el Municipio de

Versalles hasta el punto donde se unen las aguas de la quebrada Agua de Oro con la Quebrada Paraíso Verde.

Zona de Protección - Producción (PP): áreas de lomas y laderas con aptitud para la Implementación de bosques maderables. Este suelo se encuentra delimitado por los suelos de Conservación Rehabilitación y los suelos de Cultivos C3/C4. Para propósitos de delimitación se encuentran en el mapa 14.

Declárense como protegidas las especies de Flora y fauna nativas y representativas del Municipio, las cuales son protegidas por el Código Nacional de Recursos Naturales.

ARTICULO 97: ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS DEL AMBITO MUNICIPAL.

Integran los ecosistemas estratégicos del Ambito Municipal los suelos que por medio del presente acuerdo se han declarado como de Conservación estricta, la flora y fauna asociada a los mismos.

Los suelos que surten actualmente de recursos hídricos para consumo humano por medio de los acueductos veredales como son: La cabecera de la Microcuenca la Esmeralda, que surte al casco urbano, la cabecera de las microcuencas de los acueductos veredales.

Se implementarán sistemas de tratamiento de aguas residuales en las áreas rurales, con prioridad en los predios que quedan aguas arriba de las bocatomas de los acueductos veredales y del Casco Urbano.

ARTICULO 98: AREAS PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.

Se considerarán como áreas protegidas las que por su aptitud, cumplimiento de las normas vigentes y previa licencia ambiental, sean declaradas como relleno sanitario y como escombrera municipal. Así mismo se dispone realizar el Plan de cierre del Actual Relleno Sanitario por haber cumplido su vida útil y tener incompatibilidad su ubicación con la reglamentación vigente sobre el tema. De la misma forma se considerarán áreas protegidas las que con las anteriores

consideraciones se utilicen para el manejo de las aguas residuales del casco Urbano y de los centros urbanos en la zona rural.

Se implementarán los sistemas de tratamiento de aguas residuales del Matadero Municipal, de la misma forma se formulará un plan de manejo para el tratamiento de los lodos de desechos producidos en las plantas de tratamiento de aguas residuales.

Se implementará un programa de sustitución de cocinas de leña por gas evitando las afectaciones en la salud humana y ambiental que se originan por esta actividad.

ARTICULO 99: AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA Y FORESTAL

CULTIVOS (C3/C4): Por sus características de oferta de recursos edáficos e hídricos las áreas aptas para cultivos son las que se encuentran en la zona central del municipio, como se describe en el mapa No3 de Reglamentación del Usos del Suelo. Por las mismas características los cultivos permitidos en esta zona son los de categorías C3 y C4 los cuales, por requerir de un manejo equilibrado de las coberturas vegetales, permiten la regulación hídrica y protección de los suelos.

PASTOREO (P): El área apta para el pastoreo en el Municipio de Argelia se delimita en el Mapa No 14. de Reglamentación del Uso del suelo, requiriendo el manejo de pastoralismo y pastoreo semiintensivo, los cuales evitan la sobreutilización del suelo por consiguiente los procesos erosivos agudos.

ARTICULO 100: EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUCACIÓN:

Se fortalecerán los centros educativos de la zona rural, con énfasis en las escuelas que presentan deterioro de su infraestructura, adecuando los sistemas de tratamiento de aguas residuales y servicios sanitarios. Se diseñará y ejecutará un programa de dotación integral de los centros educativos, teniendo como equipamiento básico por lo menos un computador con sus accesorios y un teléfono que permita la comunicación en red de las escuelas veredales con el casco urbano y el territorio nacional, permitiendo el acceso a los avances educativos y tecnológicos.

El fortalecimiento de infraestructura en el sector salud se realizará en los centros poblados que se incluyen en la normatividad del Suelo Urbano.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 101: Son instancias de gestión del Esquema:

- A. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.
- B. El Consejo de Gobierno conformado por la secretaría del 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 Esquema.
- D. La Junta Municipal de Planeación
- E. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 102: Son instancias de participación:

- A. El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- B. Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- C. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela,

Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 103: LICENCIAS : Es el acto administrativo mediante el municipio de Argelia a través de La Oficina de Planeación expide los permisos o licencia para adelantar construcciones, demoliciones, urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbana y rurales; con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

PARAGRAFO: DOCUMENTOS PARA SOLICITAR LA LICENCIA: Toda solicitud de licencia debe ir acompañada únicamente de los siguientes documentos:

1. Copia del folio de matrícula inmobiliaria, expedida con anterioridad no mayor de cuatro meses de la fecha de solicitud, si el propietario fuere persona jurídica deberá adjuntarse certificado de existencia y representación legal expedida con anterioridad no mayor de cuatro meses.
2. Copia del recibo de impuesto predial, en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
3. Identificación y localización del predio.
4. Copia heliográfica del proyecto arquitectónico.
5. Un juego de la memoria de los cálculos estructurales, del estudio de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra.

ARTICULO 104: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 105: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 106: Autorización de uso y funcionamiento.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

ARTICULO 107: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 108: Licencia para Obras de Urbanismo.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e

infraestructura, previo Visto Bueno de la sede de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. 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 previa 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 de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO: 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 109: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del I GAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARÁGRAFO: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTICULO 110: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 111: Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (sí existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismoresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La

Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 112: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 113: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 114: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 115: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 116: Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARÁGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 117: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en super manzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinarán además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTICULO 117: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de

acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías del Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al 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.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;

- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,

- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,

- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

g. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:

h. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.

i. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.

j. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonarán y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

ARTICULO 118: Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y/o comunal colindantes.
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 119: SANCIONES El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen,

urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

PARÁGRAFO 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 se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO 2: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

ARTICULO 120: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso - Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera

instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 121: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 122: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 123: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 124: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 125: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 126: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de

administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 127: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 128: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 129: La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 130: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al **SISTEMA VIAL** Diseños de redes y vías: sector correspondiente.

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

c. En cualquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 131: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Recuperación, reposición y ampliación del alcantarillado, y el acueducto. Tratamiento y manejo adecuado de las aguas lluvias. Manejo y tratamiento de las aguas residuales. Tratamiento y canales de conducción de escorrentías en las zonas de ladera que presentan alta humedad según mapas de amenazas y estudios preliminares por la Corporación y profesionales del sector.
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autosugestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autosugestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.
- g. Implementación de canales y bajantes de aguas lluvias tanto en el exterior como en el interior de las viviendas, como protección del suelo.

ARTICULO 132: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Argelia.**

ARTICULO 133: El presente Acuerdo rige a partir de su aprobación y sanción y deroga todas las normas y disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Argelia Valle del Cauca, a los seis (29) días del mes de Abril del 2.000

JOSE LEONARDO CORTÉS QUINTERO.
Presidente Concejo Municipal.

LINI JOHANNA HOYOS Q.
Secretaria Concejo Municipal.