



ACUERDO No.017

6 de Diciembre de 2010

“POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE”.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ALBANIA (LA GUAJIRA), en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los Artículos 311 y 313 de la Constitución Política de Colombia, los Artículos 32 y 187 de la Ley 136 de 1994, los Artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997, Decreto nacional 879 de 1998, el Decreto Nacional 932 de 2002, la Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 2079 de 2003, Decreto Nacional 4002 de 2004, Decreto Nacional 097 de 2006, Decreto Nacional 3600 de 2007 y,

CONSIDERANDO

Que el Decreto Nacional 2079 del 25 de Julio de 2003 “Por el cual se reglamenta el Artículo 12 de la Ley 810 de 2003”, establece en su Artículo 1, que “Las revisiones y ajustes a los Planes de Ordenamiento Territorial a que hace referencia el Artículo 12 de la Ley 810 de 2003, se someterán a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los Artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997”;

El Decreto Nacional 4002 de 2004 “*Por el cual se reglamentan los Artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997*”, contempla en su Artículo 6 la posibilidad de modificar excepcionalmente los planes de ordenamiento territorial en los siguientes términos, “*De conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el Artículo 1 de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.*”

Que señala además que “*La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.*”

Que adicionalmente dispone el procedimiento que debe surtir, en su Artículo 7 así: “*Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los Artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997 (...)*”

Que es evidente la necesidad de establecer una reglamentación adecuada en el Municipio de Albania, que permita los nuevos desarrollos en suelo rural, mediante la delimitación clara de zonas destinadas a usos turísticos y suelos de manejo especial por sus condiciones ambientales; esta

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1



reglamentación, debe ser adoptada mediante la modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial Vigente.

Que lo anterior, a fin de facilitar el desarrollo de varios de los objetivos para el ordenamiento territorial, contenidos en el EOT de Albania, dentro de los cuales se encuentran los siguientes, los cuales se ajustan a la propuesta: **a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación, c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.**

Que adicionalmente, en relación con las estrategias de ordenamiento territorial se encuentra la necesidad de: (...) **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 (...), g. Apoyar e incentivar el establecimiento de nuevas actividades económicas que generen nuevas fuentes de empleo y mejores ingresos en el municipio.**

Que adicionalmente, como parte de los objetivos y estrategias territoriales del Componente General, están previstos entre otros los siguientes, 1. Garantizar el desarrollo territorial del municipio de una forma equilibrada y ambientalmente sostenible, de tal forma que se reduzcan los desequilibrios territoriales y se mitiguen los impactos ambientales. (...) 3. Aprovechar las ventajas paisajísticas, ambientales y culturales del territorio municipal para desarrollar turismo (ecológico y/o investigativo y/o étnico)

Que en relación con las estrategias para lograr un desarrollo sostenible están previstos entre otros los siguientes: 3. Generar la protección, conservación, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas estratégicos del municipio, (...) 5. Respetar los paisajes del municipio, minimizando las acciones de transformación de su geomorfología en el proceso de crecimiento del mismo.

Que en relación con la generación de desarrollo social, se ha planteado adicionalmente la necesidad de promocionar el etnodesarrollo wayúu.

Que por su parte en materia de desarrollo económico se propende por 1. Propulsar la maquinaria productiva mediante la incentivación, gestión y promoción de la inversión municipal, departamental, nacional e internacional en los sectores ecoetnoturístico, minero, energético y exportador de tal manera que mediante procesos de investigación y/o explotación se favorezca un progreso económico con equidad social un idóneo elevado nivel de competencia y el bienestar de la población. En el mismo sentido se señala que es necesario (...) 3. Consolidar un portafolio de macroproyectos prioritarios (Orientados a facilitar la generación de empleo ó ingresos económicos) para promocionar y atraer inversionistas locales y extranjeros y (...) 5. Estimular la organización empresarial para la producción artesanal, aunada al apoyo de organizaciones de ferias, foros, exposiciones etc.. del nivel nacional e internacional a fin de promover la artesanía wayúu y complementariamente sus riquezas.

Que en materia ambiental específicamente, se han establecido objetivos fundamentales y acciones prioritarias tales como, dinamizar el desarrollo urbano y regional sostenible, a través de la Calidad de vida urbana y rural y la sostenibilidad de los procesos productivos endógenos, así como contribuyendo a la sostenibilidad ambiental de los sectores, a través de producción más limpia y los denominados Mercados Verdes o Sellos Verdes.

Que en el mismo sentido en desarrollo de la política del Plan de Desarrollo Ambiental del Municipio de Albania se han señalado estrategias, en virtud de las cuales se ha establecido la necesidad de, entre otras actividades relevantes consolidar una nueva actitud y aptitud hacia lo ambiental, no solamente respetar las restricciones del medio ambiente sino también aprovechar sus virtudes, identificando la oferta, así como incrementar las áreas verdes, integrando y adecuando parte de las áreas de protección ambiental para el uso y disfrute público.

Que aunado a lo anterior, dentro de las estrategias para lograr el desarrollo sostenible y aprovechar las ventajas comparativas de los suelos de Albania, se ha establecido la importancia de mejorar la calidad del medio ambiente urbano y rural y entre otros, valorar y respetar el paisaje y la biodiversidad,

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. "POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1



Que además, es importante anotar que dentro de los programas y proyectos previstos por CORPOGUAJIRA, está el Nodo de Ecoturismo, en virtud del cual se busca la convergencia de esfuerzos y acciones institucionales para el fortalecimiento y desarrollo del ecoturismo, como estrategia de conservación de los recursos naturales y la generación de desarrollo sostenible.

Que es así como dentro de las acciones de Nodo de ecoturismo, previsto como programa de desarrollo de la Corporación, se encuentran, entre otras, las de: i) Articular y gestionar las acciones instituciones públicas y privadas para el desarrollo y fortalecimiento del ecoturismo ii) Fortalecer la participación de las comunidades en el desarrollo de los proyectos, iii) Promover el mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura, la planta turística y servicios básicos para la prestación de los servicios y actividades ecoturísticas en la Guajira iv) Promover y asesorar el diseño de productos turísticos integrales que consideren las riquezas naturales y culturales del Departamento de la Guajira y su comercialización y divulgación a nivel regional, nacional e internacional y, V) Desarrollar programas para el fortalecimiento organizacional y empresarial de los prestadores de los servicios y actividades ecoturísticas.

Que de acuerdo con lo expuesto y en armonía con los objetivos y estrategias, la propuesta jurídico - urbanística, se considera acorde con la política de ordenamiento territorial del municipio, y por tanto, la modificación del EOT es viable en el sentido de implementar una zona clara de protección del medio ambiente con el desarrollo de usos turísticos hoteleros en el marco del etno y eco turismo en suelo rural.

Que en todo caso, se pretende hacer un ajuste de una norma que permite y delimita una zona de desarrollo en suelo rural, que por su naturaleza es una norma urbanística general, que en los términos del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, hace parte del componente de mediano plazo del EOT.

Que el procedimiento que debe surtir, conforme a lo señalado en el artículo 7º del citado decreto, y en armonía con los trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997;

Que en cumplimiento de las citadas normas, el Alcalde Municipal, a través de la Secretaría de Planeación Municipal de Albania, inició el proceso de modificación excepcional del ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania, en el Departamento de La Guajira, para lo cual se adelantaron procesos de socialización y concertación con las entidades competentes.

Que el proyecto fue sometido a consideración de la Corporación Autónoma Regional de La Guajira (CORPOGUAJIRA), por parte del Alcalde Municipal, y de la Secretaría de Planeación del Municipio de Albania, el día 23 de septiembre de 2010 para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, específicamente en relación con las categorías del suelo rural y las posibilidades de desarrollos etno y eco turísticos, que son creadas con el presente ajuste, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 99 de 1993;

Que desde el inicio de la concertación del proyecto de ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania - La Guajira, con las autoridades ambientales, la Secretaría de Planeación, continuó con el proceso de participación ciudadana, para lo cual se **realizaron presentaciones públicas y se expuso los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a la comunidad.**

Que el día ___ de Septiembre, el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación de CORPOGUAJIRA y el Secretario de Planeación, suscribieron el Acta de Concertación en relación con el proyecto de modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial, cuyos resultados fueron los siguientes:

Temas Concertados:

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. "POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1**



1. Creación de unas zonas de desarrollos etno y eco turísticos que sean armónicas con los suelos de protección existentes en el Municipio de Albania – La Guajira.

2. Normas rurales (usos, edificabilidad, densidades) de parcelación y construcción para los desarrollos en la zona definida para desarrollos eco y etno-turísticos.

Que por medio de la Resolución No. 02589 del 26 de octubre de 2010, la Corporación Autónoma Regional de La Guajira –CORPOGUAJIRA- declaró concluido el proceso de concertación del ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania– La Guajira.

Que el día 09,16 y 28 de septiembre de 2010, fue objeto de socialización con la comunidad, el proyecto de ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Que el día 13 de octubre de 2010 de 2010, el Secretario de Planeación remitió al Consejo Territorial de Planeación, el proyecto de modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial, para su concepto.

Que el 20 de octubre de 2010, el Consejo Territorial de Planeación Municipal, entregó al Alcalde Municipal, el concepto y las recomendaciones sobre el proyecto de modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania – La Guajira, sometido a su consideración.

Que el día 26 de Noviembre de 2010, el Alcalde Municipal a través del Secretario de Planeación, sometió a consideración del Concejo Municipal el proyecto de modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania - La Guajira.

Que el día 3 de Diciembre de 2010 el proyecto de acuerdo se sometió a discusión en la Comisión del Plan del Concejo Municipal de Albania – La Guajira, y fue aprobado en primer debate.

Que el día 6 de Diciembre de 2010 se sometió el proyecto en la sesión Plenaria del Concejo Municipal de Albania – La Guajira, y fue aprobado por unanimidad.

Que en mérito de lo expuesto el Concejo Municipal de Albania - La Guajira,

ACUERDA

ARTICULO 1: MODIFIQUESE EXCEPCIONALMENTE el Acuerdo 004 de 2004 “*Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, del Municipio de Albania – Departamento de La Guajira*”, consignada en las siguientes capítulos, artículos y párrafos.

Hacen parte integral de esta modificación los planos, cuadros y tablas que contiene el presente Acuerdo.

ARTICULO: 2 APLICACIÓN. La presente modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial se aplica a la zona de Campo Herrera del municipio de Albania, de conformidad con los límites establecidos en los respectivos artículos de de la modificación excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial y la cartografía adoptada con el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 3: DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA:

1. Memoria explicativa
2. Documento Técnico de Soporte.

3. El presente Acuerdo, mediante el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania.

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE



4. Anexo Cartográfico. En dieciséis (16) planos contenidos en cuatro (4) planchas.
5. Certificación de inclusión de la necesidad de la revisión excepcional en el documento de Seguimiento y Evaluación.

ARTÍCULO 4: APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE SOPORTE TÉCNICO DEL PLAN. Apruébese en toda su extensión el Documento Técnico de Soporte de la presente modificación excepcional al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania, el cual contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación de la presente modificación al Esquema de Ordenamiento, constituyéndose en parte integrante de la misma.

ARTÍCULO 5: APROBACIÓN DE LOS PLANOS GENERALES. Apruébese y adóptese la cartografía de la presente modificación, que hace parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial de Albania, en relación con la Zona de Campo Herrera delimitada en el presente Acuerdo.

ARTICULO 6: Para una mejor comprensión de la normativa urbanística para la ZRDE que SE ADOPTA mediante el presente Acuerdo, se establecen las siguientes definiciones:

Aislamiento posterior: Distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

Aislamiento lateral: Distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

Altura de la Edificación: Es la distancia vertical sobre la línea de edificación entre el nivel del terreno y el remate de cubierta.

Altura de piso: Es la distancia vertical entre piso fino y fondo de placa del siguiente piso.

Área bruta. Es el área total del predio.

Área Cubierta: Es la proyección del total de la edificación techada, sobre un plano horizontal.

Área total construida: Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.

Área neta urbanizable: Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar o parcelar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria (vías de primer, segundo y tercer orden), por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección.

Área útil: Área resultante de restarle al área neta urbanizable o parcelable, el área correspondiente a la malla vial intermedia y local; franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial y las zonas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos o cesiones.

Áreas de Infiltración para recarga de Acuíferos: Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos

Camino Carreteable: Vía no apta para el tránsito regular de vehículos automotores, destinada principalmente al tránsito humano, animal y tractores, propia del suelo rural, puede ser pavimentado.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1



Carretera: Vía rural diseñada para el tránsito de vehículos.

Cercas o cerramientos: Todo elemento natural o artificial, que separa dos (2) lotes o áreas diversas.

Estructura Ecológica Principal: la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio y que está compuesta por el sistema de Áreas Protegidas

Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta de un predio.

Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área bruta del predio.

Licencia de construcción. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto-prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

Licencia urbanística. Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Clases de Licencias Urbanísticas y su clasificación de conformidad con las definiciones legales contenidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Malla Ambiental: Es entendida como el espacio que permite la conexión entre zonas de conservación de recursos naturales y paisajísticos, zonas verdes, quebradas, ríos. Parques y barreras ambientales de protección. Una visión prospectiva debe permitir que la construcción y mantenimiento de la malla ambiental urbana interactúe funcionalmente con la malla ambiental rural.

Plano Topográfico: Es el plano en el cual se demarcan los linderos de un predio y sus características topográficas, ambientales y las afectaciones que correspondan.

Predio: Inmueble deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal el cual ha de estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. "POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1



Ronda Hídrica: Es la zona de reserva ecológica y protección de inundación no edificable de uso público constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico. Para la aprobación de licencias urbanísticas el urbanizador o parcelador deberán presentar un estudio técnico de la ronda, en virtud de la cual se determine el ancho de la misma, que podrá ser hasta de treinta (30) metros.

Servicios Públicos Domiciliarios: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comunidad y seguridad (agua potable, recolección de basuras, alcantarillado, teléfono, gas natural y energía eléctrica).

Suelo de Protección: Zonas y áreas de terreno que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

Suelo Rural: Constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas y complementarias. Comprende también las zonas previamente delimitadas por los planes, planes básicos y esquemas de ordenamiento territorial para el desarrollo de vivienda campestre.

Suelo Urbano: Constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos en el presente plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidas en áreas consolidadas con edificación, al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.

Urbanizador o parcelador: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa e indirectamente, emprende o lleva a cabo la ejecución de obras de urbanismo, para lo cual deberá cumplir las disposiciones establecidas por la autoridad competente de planeación municipal o la instancia que haga sus veces de conformidad con las normas urbanísticas aplicables.

Uso: Es el tipo de utilización asignado a un terreno a una edificación o parte de éstos.

Uso Compatible: Es aquel que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso Complementario: Es aquel que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal.

Usos Condicionados: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

Uso Principal: Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

Usos Prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Uso Recreacional. Corresponden a aquellos dedicados a prestar servicios deportivos o de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo pasivo o de tipo activo.

Uso de Recreación Activa. Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. "POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1**



Uso de Recreación pasiva. Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

Vías Rurales: Ofrecen el acceso a los predios rurales.

Zona: Es el área correspondiente a cada una de las subdivisiones que se hacen en la ciudad con el fin de asignarle las normas que determinan o regulan el uso a que se destina un terreno, las características que debe reunir la edificación y las densidades de población para beneficio de la comunidad.

Zonificación: División del terreno según sus características y usos.

ARTÍCULO 7: El artículo 28 quedará así:

“DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN. El suelo de protección del Municipio de Albania estará conformado por las zonas que reúnen las características del artículo anterior y, su delimitación figura en los mapas: “Mapa No 2: Mapa de Zonificación Rural de Áreas de Reserva para la Conservación y/o Protección y/o Desarrollo Sostenible: del Ambiente; Sitios de Valor Histórico, y/o Cultural y/o Arqueológico; Infraestructura Existente y Recursos Naturales; y Clasificación General del Territorio”, Mapa No. 9 de “Amenazas y Riesgos (Naturales y Antrópicos) Municipal”, “Mapa No.3 de “Amenazas y Riesgos Urbanos Naturales y Antrópicos”, “Mapa No. 7 de “Tratamientos Urbanísticos” en escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica).

Parágrafo: Esta delimitación se ajusta de acuerdo con la cartografía que integra la modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial, que se adopta mediante el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 8: El artículo 34 quedará así:

“ADOPCION: Adóptese para el Municipio de Albania, La Guajira, la siguiente categorización de los suelos de protección, delimitada en los mapas que se relacionan en los siguientes niveles: “Mapa N° 3: Mapa de Amenazas y Riesgos Urbanos Naturales y Antrópicos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)”; “Mapa N° 7: Mapa de Tratamientos Urbanísticos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)”; “Mapa N° 2: Mapa de Zonificación Rural de las Áreas de Reserva para la Conservación y/o Protección: y/o Desarrollo Sostenible: del Ambiente, Sitios de Valor Histórico y/o Cultural y/o Arqueológico; Infraestructura Existente y Recursos Naturales; y Clasificación General del Territorio” escala 1: 75,000; y “Mapa N° 9: Mapa de Amenazas y Riesgos (Naturales y Antrópicos) Municipal, escala 1: 75,000” (Ver Anexo Cartográfico).

Parágrafo: Esta delimitación se ajusta de acuerdo con la cartografía que integra la modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial, adoptada que se adopta mediante el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 9: El artículo 36 quedará así:

“A NIVEL RURAL. Corresponde a los suelos delimitados como áreas de Manejo Especial en el “Mapa N° 2: Mapa de Zonificación Rural de las Áreas de Reserva para la Conservación y/o Protección: y/o Desarrollo Sostenible: del Ambiente, Sitios de Valor Histórico y/o Cultural y/o Arqueológico; Infraestructura Existente y Recursos Naturales; y Clasificación General del Territorio” escala 1: 75,000 y “Mapa N° 9: Mapa de Amenazas y Riesgos (Naturales y Antrópicos) Municipal, escala 1: 75,000” así:

1. AREAS DE MANEJO ESPECIAL.

1.1 ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS PARA MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA BIODIVERSIDAD

EXISTENTES

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE



- **Area de Reserva Forestal Definida por INTERCOR con la Participación de CORPOGUAJIRA.** Delimitada para la compensación y mitigación de impactos negativos de la explotación de carbón mineral, mediante la Resolución No. 001753 del 30 de julio de 2001, CORPOGUAJIRA.

PROPUESTAS

- Bosques de los cerros de Cuestecitas, Porciosa (cuchilla Chorimahana y sus alrededores) y Los Remedios (sierra Troco ó Charapilla).
- Bosques de las lomas Chimbolo (atraviesa el resguardo Indígena Wayúu Cuatro de Noviembre)
- Bosques del cerro ubicado en el flanco oriental aguas abajo del arroyo Medianía.
- Bosque del flanco oriental aguas abajo del arroyo Tabaco y el río Ranchería al sur del municipio.

1.2 AREAS PROPUESTAS PARA APROVECHAMIENTO Y CONSERVACION DEL RECURSO HIDRICO

ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA

- Bosque marginal del río Ranchería y sus afluentes.
- Bosque marginal de la subcuenca del arroyo el Salado y sus afluentes.
- Bosque marginal de la subcuenca del arroyo Usurruhu y sus afluentes

Para el curso de agua del río Ranchería se define un corredor de restricción para protección del cauce de 100 metros de ancho para cada margen (extrema) y, para el resto de cursos de agua (arroyos, cañadas, etc.) se define un corredor de restricción para el cauce de 30 metros.

Zona de recarga de acuíferos (Falla de Oca).

2. AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS. En lo que respecta, a **Amenazas y Riesgos en el Área Rural**, se detectan los siguientes:

- Desertificación.
- Área sin amenaza aparente de tipo geomorfológico ó fluvial.
- Inundaciones frecuentes en las terrazas bajas.
- Líneas de alta tensión.
- Polvillo de carbón.
- Deseccación de acuíferos por mal manejo del área de recarga hidrogeológica (falla de Oca), parte de la cual, ubicada en jurisdicción municipal.
- Rayos.
- Sísmico.
- Incendios forestales.



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1**



- Contaminación de ríos y/o arroyos por aguas servidas, fumigaciones y/o control fitosanitario de cultivos varios, etc.
- Ruido producto de explosiones durante la actividad minera carbonífera.
- Explosión e incendios en gasoductos.

3. RESGUARDOS INDÍGENAS. Corresponde a parte del **Resguardo Indígena Wayúu de la Alta y Media Guajira**, constituido por **Resolución No. 015 del 28 de febrero de 1984, INCORA** y, al **Resguardo Indígena Wayúu Cuatro de Noviembre** constituido por **Resolución No. 22 del 16 de mayo de 1995, INCORA.**”

ARTÍCULO 10: El artículo 44 quedará así:

“Asígnese para el suelo rural del Municipio de Albania, los siguientes usos de acuerdo a la zonificación adoptada en el capítulo anterior.

Parágrafo: Debido a que en el Capítulo 3 del Título IV del Acuerdo 004 de 2004 (Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania), no se adoptó ninguna clasificación del suelo, para efectos de la zona Campo Herrera adóptese la clasificación contenida en el artículo 80 de la presente modificación, y en el Capítulo 4 del Título X, adicionado mediante el presente Acuerdo”.

ARTÍCULO 11: El artículo 80 quedará así:

“SISTEMA DE SOPORTE AMBIENTAL MUNICIPAL. Considérese como las características naturales actuales en el Municipio de Albania, los aspectos geológicos- geomorfológicos, meteorológicos, ecológicos y biológicos, que condicionan, restringen y potencian las actividades humanas que se realicen o realizan en el territorio municipal. Todos los aspectos ambientales, incluyendo los ecológicos y los provocados por causas antrópicas, considerados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, condicionan, restringen y potencian los atributos suelo y vivienda, espacio público y equipamiento colectivo, servicios públicos domiciliarios, vías, tránsito y transporte. Este inventario, es soporte inicial para que se controle y/o mitigue el impacto ambiental de éstos sobre la base natural. Se identifican las siguientes zonas ambientales para el municipio:

1. ZONA DE AREAS DE MANEJO ESPECIAL. Descrito en el **Artículo 32** en el **Numeral 1.**

2. ZONAS DE RIESGO NATURAL Y ANTROPICO:

Se considera al riesgo natural como el resultado entre la ocurrencia de un fenómeno natural, que puede ser, inundación, sequía, huracán, etc., sobre los elementos que están expuestos a ese fenómeno y, riesgo antrópico, aquel causado por influencia de las actividades humanas, entre estas se resaltan las actividades que generan las emisiones atmosféricas y ruido; la contaminación del suelo y/o agua por sólidos, como los puntos con disposición inadecuada de basuras, y los ríos o cuerpos de agua contaminados por vertimientos, etc. de aguas residuales. Conforme a lo consignado en el “Mapa N° 3 de Amenazas y Riesgos Urbanos Naturales y Antrópicos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)” y el “Mapa N° 9 de Amenazas y Riesgos (Naturales y Antrópicos) Municipal, escala 1: 75,000”, descrito en el Artículo 32, Numeral 2 (Ver Anexo Cartográfico)

3. ZONAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA - ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y DE BIENES Y SERVICIOS.

Son aquellas zonas destinadas para la producción agropecuaria y de bienes y servicios en el Municipio de Albania. Se orientan al aprovechamiento de recursos naturales susceptibles de explotación económica, propiciando en cada caso, el uso para el que el territorio presente mayores capacidades y, evitando la aparición de actividades que puedan mermar esta potencialidad.

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1



En lo referente al municipio se identificaron dentro de esta categoría dos subtipos:

1. Zonas de Producción Agropecuaria. Son aquellas en las que se dan actividades agrícolas y ganaderas (bovina y en menor proporción caprina) y en las cuales serán aplicables todos los criterios expuestos en la “Política de Ocupación y Manejo para el Suelo Rural”. Estas actividades están inmersas en el “Mapa de Uso Actual del Suelo y Cobertura Vegetal, escala 1: 75,000.(ver ANEXO CARTOGRAFICO)

2. Zonas de Producción Minera. Son aquellas en las que se dan actividades de minería, en las cuales serán aplicables los criterios expuestos en la “Política de Ocupación y Manejo para el Suelo que formulará el Plan de Ordenamiento Minero y Ambiental (POMA)”, del que se tratará más adelante. Estas actividades están inmersas en el Mapa No. 8: “Mapa de Vegetación y Uso del Suelo, escala 1: 75,000, el Mapa No.14: Mapa de Percepción Social de Desarrollo Económico y Social, escala 1: 75,000 (lo relativo al tema de agropecuario, pues el mapa es de percepción social y concepción de los participantes al Seminario-Taller en cuanto a la ubicación de las zona minera no es exacta) y el Mapa No. 2: Mapa de Zonificación Rural de las Áreas de Reserva para la Conservación y/o Protección: y/o Desarrollo Sostenible: del Ambiente, Sitios de Valor Histórico y/o Cultural y/o Arqueológico; Infraestructura Existente y Recursos Naturales; y Clasificación General del Territorio” escala 1: 75,000

4. ZONA RURAL DE DESARROLLO ECOTURISTICO ZRDE.

Es aquella zona orientada al desarrollo de actividades de Eco y Etno-turísticas, condicionada por el respeto y fortalecimiento de las condiciones ambientales del territorio en el que se encuentra, que propende por el desarrollo social y económico del municipio.

La Zona Rural de Desarrollo Eco turístico, a su vez se subdivide las siguientes subzonas:

- ZSBI Sub-zona de Bajo impacto
- ZSMI Sub-zona de Mediano impacto
- ZSAI Sub-zona de Alto Impacto
- ZSP Sub-zona de Suelo de Protección
- ZSRe Sub-zona de Recuperación
- SZMe Sub-zona de Manejo Especial

ARTÍCULO 12: ADICIONESE el Capítulo 4 al Título X, “**NORMAS QUE DEFINEN LAS AREAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y PRESERVACION DE LA BIODIVERSIDAD, RECURSOS HIDROGEOLOGÍCOS Y RECURSOS HÍDRICOS**”.

CAPITULO 4

CLASIFICACION DE ZONAS RURALES DE DESARROLLO ECOETNOTURÍSTICO

ARTÍCULO 161- 1: El Municipio de Albania determina la fijación de las siguientes Zonas como ESTRATEGIA para implementar el desarrollo las actividades de Eco y Etno-turismo, y a su vez la necesaria PROTECCION y CONSERVACION del suelo rural y de protección de la zona denominada Campo Herrera.

ARTÍCULO 161-2: ZONA RURAL DE DESARROLLO ECOTURÍSTICO ZRDE. Está comprendida entre los siguientes linderos, por el occidente la vía Albania-Cuetesitas, por el oriente, el Río Ranchería, por el norte, la antigua carretera a Uribia y por el sur, la carretera nacional hasta encontrarse con el Río Ranchería, las cuales están delimitadas para el desarrollo por construcción, dependiendo del impacto al medio natural. La localización de la ZRDE es estratégica para el municipio, toda vez que se encuentra entre dos áreas desarrolladas en proceso de conurbación, a lo largo del eje vial que conecta a Albania con Cuestecitas.

ARTÍCULO 161-3: SUB-ZONAS DE LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECOTURÍSTICO ZRDE. La zona Rural de Desarrollo Eco-turístico, a su vez se subdivide las siguientes subzonas,

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1**



las cuales cuentan con diferentes condiciones y restricciones para su desarrollo, solo al costado que es objeto de reglamentación, de acuerdo con los planos que se aprueban mediante el presente Acuerdo. .

- SZBI Sub-zona de Bajo impacto
- SZMI Sub-zona de Mediano impacto
- SZAI Sub-zona de Alto Impacto
- SZP Sub-zona de Suelo de Protección
- SZRe Sub-zona de Recuperación
- SZMe Sub-zona de Manejo Especial

Parágrafo: El área perteneciente a la Zona Rural de Desarrollo Eco Turístico ZRDE, correspondiente a la franja de 50 mts paralela a la vía Albania-Cuestecitas, se considera zona de amortiguación en la cual no está permitido el desarrollo de ningún uso. Podrán ser intervenidas ésta áreas para la construcción de accesos a predios dentro de la zona.

ARTÍCULO 161-4: SUB-ZONA DE BAJO IMPACTO O SZBI: El área perteneciente a esta sub-zona, cuenta con frente sobre la vía Albania-Cuestecitas. El desarrollo del área que se encuentra comprendida en la franja entre los 50 y 350 mts paralela a la vía Albania-Cuestecitas, deberá darse de acuerdo con las siguientes normas:

ÁREA RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD AGROPECUARIA GENERAL		SZBI
USOS		
Uso Principal	Cría de ganado en forma extensiva, cría de ganado estabilizada, producción de leche, huevos, pieles, miel, humus y abonos orgánicos, servicios agrícolas, residencial vivienda del propietario.	
Usos Compatibles	Silvicultura, servicios de diversión, esparcimiento y hospedaje: Eco-Hoteles Agroturismo y ecoturismo, residencial: vivienda agrupada en centros poblados, vivienda de recreo.	
Condiciones para desarrollo SUELO	No se permite el desarrollo por construcción en áreas con pendiente superior al 20%	
Condiciones para desarrollo AGUA	Es necesario tratar las aguas servidas mediante procesos anaeróbicos pozos sépticos y los vertimientos deben ser autorizados por la autoridad ambiental.	
Condiciones para desarrollo AIRE	No se permite el desarrollo por construcción en áreas con una contaminación mayor al 80% del estándar nacional	
Condiciones para desarrollo COBERTURA VEGETAL	No se permiten intervenciones mayores al 40% del área de bosque o rastrojo alto y bajo	
Usos Prohibidos	Estaciones del servicio y llenado caza de animales y los demás	

Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA GENERAL		Ficha
		SZBI
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Área mínima de Lote	N. A.	15,000 m ²
Frente mínimo de lote	N. A.	50 ML

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1**



Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA GENERAL		Ficha SZBI
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Índice Máximo de Ocupación (I. O)	N. A.	0.10 (1.500 m ²)
Índice Máximo de Construcción (I. C)	N. A.	0.40 (4.000 m ²)
Aislamiento Lateral Mínimo	N. A.	20 ML
Ancho Mínimo del Aislamiento Posterior	N. A.	20 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*
Número de Pisos		4
Estacionamientos		1 x Cada 250 M2
NORMAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS	
Reforestación	Especies nativas	
Cerramientos	Solo se permiten en malla transparente o cerca viva.	

* o la norma que lo derogue, modifique o sustituya

ARTÍCULO 161-5: SUB-ZONA DE MEDIANO IMPACTO SZMI. Las normas para su desarrollo serán las siguientes:

ÁREA RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD ECOETNOTURISTICA		SZMI
USOS		
Uso Principal	Hoteles Ecoturísticos, Cabañas Ecológicas, áreas de recreación Pasiva	
Usos Compatibles	Spa, Piscinas, Salones de Reunión, Restaurantes, Áreas de Recreación Activa y museos naturales y científicos.	
Condiciones para desarrollo SUELO	No se permite el desarrollo por construcción en áreas con pendiente superior al 35%, por encima de esta se requerirá concepto de CORPOGUAJIRA.	
Condiciones para desarrollo AGUA	Es necesario tratar las aguas servidas mediante procesos anaeróbicos pozos sépticos y los vertimientos deben ser autorizados por la autoridad ambiental.	
Condiciones para desarrollo AIRE	No se permite el desarrollo por construcción en áreas con una contaminación mayor al 80% del estándar nacional	
Condiciones para desarrollo COBERTURA VEGETAL	No se permiten intervenciones mayores al 40% del área de bosque o rastrojo alto y bajo	
Usos Prohibidos	Estaciones del servicio, caza de animales y los demás.	

Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD ECOETNOTURISTICA		Ficha
		SZMI
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Área mínima de Lote	35.000 M ²	25.000 M ²
Frente mínimo de lote	150 ML	250 ML
Índice Máximo de Ocupación (I. O)	0.20 (3.000 M ²)	0.20 (3.000 M ²)
Índice Máximo de Construcción (I. C)	0.60 (9.000 M ²)	
Aislamiento Lateral Mínimo	20 ML	20 ML

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1



Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD ECOETNOTURISTICA		Ficha SZMI
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	20 ML	20 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*
Número de Pisos	3	3
Estacionamientos	1 x Cada 250 M ² de construcción en el uso	1 x Cada 500 M ² de construcción en el uso
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS	
Reforestación	Especies nativas	
Cerramientos	Solo se permiten en malla transparente o cerca viva.	

o la norma que lo derogue, modifique o sustituya

ARTÍCULO 161-6: SUB-ZONA DE ALTO IMPACTO SZAI: En esta zona, las intervenciones deben ser muy puntuales de tal forma que mitiguen la perturbación al medio ambiente, debido a las condiciones ambientales en las que se encuentra inmersa. Las áreas de la **SZAI**, se desarrollarán según las siguientes normas:

ÁREA RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha SZAI
ACTIVIDAD ECOTURISTICA		
USOS		
Uso Principal	Cabañas Ecológicas 3 x hectárea, Áreas para Camping, Áreas de Recreación Pasiva	
Usos Compatibles	Piscinas, Áreas de recreación Activa	
Condiciones para desarrollo SUELO	No se permite el desarrollo por construcción en áreas con pendiente superior al 35% por encima de esta se requerirá concepto de CORPOGUAJIRA.	
Condiciones para desarrollo AGUA	Es necesario tratar las aguas servidas mediante procesos anaeróbicos pozos sépticos y los vertimientos deben ser autorizados por la autoridad ambiental.	
Condiciones para desarrollo AIRE	No se permite el desarrollo por construcción en áreas con una contaminación mayor al 80% del estándar nacional	
Condiciones para desarrollo COBERTURA VEGETAL	No se permiten intervenciones mayores al 50% del área de bosque o rastrojo alto y bajo	
Usos Prohibidos	Estaciones del servicio, caza de animales y los demás	

Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD ECOTURISTICA		Ficha SZAI
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Área mínima de Lote	20.000 M2	20.000 M2
Frente mínimo de lote	50 ML	50 ML
Índice Máximo de Ocupación (I. O)	0.10 (2.000 M ²)	0.10 (2.000 M ²)
Índice Máximo de Construcción (I. C)	0.20 (4.000 M ²)	0.20 (4.000 M ²)
Aislamiento Lateral Mínimo	20 ML	20 ML
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	20 ML	20 ML

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1



Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD ECOTURISTICA		Ficha
		SZAI
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*
Número de Pisos	2	2
Estacionamientos	1 x Cada 250 M2	
NORMAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS	
Reforestación	Especies nativas	
Cerramientos	Solo se permiten en cerca viva.	

* o la norma que lo derogue, modifique o sustituya

ARTÍCULO 161-7: SUB-ZONA DE SUELO DE PROTECCIÓN:

En esta sub zona esta prohibido el desarrollo por construcción. Esta área se debe dedicar a la conservación de la flora y la fauna. Dentro de esta subzona, se incluye la ronda hidráulica del Río Ranchería, así como la franja de manejo de la línea férrea.

ÁREA RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ECOTURISMO – SUELO PROTEGIDO		ZSP
USOS		
Uso Principal	Conservación, Preservación y Recuperación de la vida silvestre, Áreas de Recreación Pasiva	
Usos Compatibles	Vivienda Campesina en lotes mínimo de dos (2) hectáreas.	
Condiciones para desarrollo SUELO	No se permite el desarrollo por construcción en áreas con pendiente superior al 20%	
Condiciones para desarrollo AGUA	Es necesario tratar las aguas servidas mediante procesos anaeróbicos pozos sépticos y los vertimientos deben ser autorizados por la autoridad ambiental.	
Condiciones para desarrollo AIRE	No se permite el desarrollo por construcción en áreas con una contaminación mayor al 80% del estándar nacional	
Condiciones para desarrollo COBERTURA VEGETAL	No se permiten intervenciones mayores al 5% del área de bosque o rastrojo alto y bajo, Incluyendo las áreas para Carreteables	
Usos Prohibidos	Estaciones del servicio, caza de animales y los demás	

ÁREA DE ACTIVIDAD ECOTURISTICA SUELO PROTEGIDO		Ficha
		ZSP
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Área mínima de Lote	N. A.	20.000 M ²
Frente mínimo de lote	N. A.	100 ML
Índice Máximo de Ocupación	N. A.	0.01 (200 M ²)
Índice Máximo de Construcción	N. A.	0.01 (200 M ²)
Aislamiento Lateral Mínimo	N. A.	N. A.
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	N. A.	N. A.
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*
Número de Pisos	N. A.	2
Estacionamientos	N. A.	N. A.
NORMAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS	
Reforestación	Especies nativas	

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. “POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1**



ÁREA DE ACTIVIDAD ECOTURISTICA SUELO PROTEGIDO		Ficha ZSP
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Cerramientos	Solo se permiten en malla transparente o cerca viva.	

o la norma que lo derogue, modifique o sustituya

ARTÍCULO 161-8: SUB-ZONA DE RECUPERACIÓN:

Es el área que corresponde al relleno sanitario y parte de la zona adyacente a la línea férrea que ha sufrido un proceso de limpieza por razones de explotación minera y/o agropecuaria. Esta zona se debe recuperar de acuerdo con los lineamientos que establezca la autoridad ambiental.

ÁREA RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ECOTURISMO – RECUPERACION		ZSRE
USOS		
Uso Principal	Recuperación, reforestación con especies nativas	
Usos Compatibles	Agroturismo	
Condiciones para desarrollo SUELO	No se permite el desarrollo por construcción	
Condiciones para desarrollo AGUA	Es necesario tratar los lixiviados mediante procesos técnicos que garanticen su descontaminación, de igual forma en caso de ser necesario tratar las aguas servidas mediante procesos anaeróbicos pozos sépticos y los vertimientos deben ser autorizados por la autoridad ambiental	
Condiciones para desarrollo AIRE	No se permite el desarrollo por construcción	
Condiciones para desarrollo COBERTURA VEGETAL	Plantación, repoblación de bosques	
Usos Prohibidos	Estaciones del servicio, caza de animales y los demás	

ÁREA DE ACTIVIDAD ECOTURISTICA SUELO DE RECUPERACION		Ficha
		ZSRE
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Área mínima de Lote	N.A.	N.A.
Frente mínimo de lote	N.A.	N.A.
Índice Máximo de Ocupación	N.A.	N.A.
Índice Máximo de Construcción	N.A.	N.A.
Aislamiento Lateral Mínimo	N.A.	N.A.
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	N.A.	N.A.
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*	S/Plan Vial (Ley 1228 de 2008)*
Numero de Pisos	N.A.	N.A.
Estacionamientos	N.A.	N.A.
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS	
Reforestación	Especies nativas	

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. "POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1**



ÁREA DE ACTIVIDAD ECOTURISTICA SUELO DE RECUPERACION		Ficha
		ZSRE
NORMAS RURALES GENERALES	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE
Cerramientos	Solo se permiten en cerca viva.	

o la norma que lo derogue, modifique o sustituya

ARTÍCULO 161-9: SZME SUBZONA DE MANEJO ESPECIAL.

Las áreas de la Sub-zona de Manejo Especial, se encuentran en suelo clasificado como Zona Agropecuaria General, de acuerdo con el plano de Zonas de Manejo, y le son aplicables los usos establecidos en el Artículo 47 del Esquema de Ordenamiento Territorial vigente.

ARTÍCULO 13: DEROGATORIAS, MODIFICACIONES Y ADICIONES. Por virtud del presente Acuerdo quedan derogados los artículos, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 150, 151, 152 y 153 del Acuerdo 004 de 2004 (Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania). En consecuencia se adopta la reglamentación contenida en el Decreto Nacional 1469 de 2010 en materia de licencias urbanísticas. En relación con las Sanciones Urbanísticas, se deberá observar lo señalado en la Ley 810 de 2003.

Se modifican los artículos 28, 36, 44 y 80; adiciónese el contenido del Artículo 161 al Artículo 160; adiciónese al Título X, el Capítulo 4 y al Artículo 161, las subdivisiones 161-1, 161-2, 161-3, 161-4, 161-5, 161-6, 161-7, 161-8 y 161-9.

Los demás artículos del Acuerdo 004 de 2004, continuarán vigentes y no sufren ninguna modificación.

ARTÍCULO 14: La presente modificación excepcional deberá ser armonizada con la revisión definitiva que efectúe el Municipio de Albania la Guajira.

ARTICULO 15: VIGENCIA. El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

ALLENDE ANDRES GIL LARRADA
Presidente

BERLINDA MARTINEZ
Secretaria General

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. "POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA
MUNICIPIO DE ALBANIA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT: 825001629-1



LA SUSCRITA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ALBANIA

CERTIFICA

Que el presente acuerdo Municipal fue presentado a iniciativa del señor Alcalde Municipal (E) **ROQUE MANUEL BARROS PEREZ** y sometido a sus dos debates reglamentarios los días tres (3) y seis (6) de Diciembre del año 2010.

BERLINDA MARTINEZ ARREGOCES
Secretaria General

ACUERDO N° 017 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2010. "POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, SE CREA LA ZONA RURAL DE DESARROLLO ECO-TURÍSTICO, Y SE DEFINE LA REGLAMENTACIÓN URBANISTICA CORRESPONDIENTE