

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2003
(Diciembre __ de 2003)

“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 DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ALBANIA – LA GUAJIRA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LA QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 316 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL, LA LEY 136 DE 1994, EL C.R.P.M Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES CON LA MATERIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración del territorio, el Municipio de Albania, no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que se lo permitan.

La descentralización y autonomía territorial y, la planeación territorial integral, dentro del proceso de modernización del Estado, son herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

Los municipios están facultados por la Constitución Política Nacional, para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La Ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Esquema de Ordenamiento Territorial. La **Ley 99 de 1993 Art. 65-8** establece que **los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. 388¹ de 1996** que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

Como política de Estado y como instrumento de planificación, el Ordenamiento Territorial (O.T), permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (E.O.T.), el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania, (E.O.T.), instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en la política, objetivos y estrategias de

¹Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA -
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.**

desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.

Por lo expuesto anteriormente, este Despacho,

ACUERDA:

TITULO I

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA,
ADOPCIÓN, APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE, PLANOS
Y OTRAS DISPOSICIONES**

CAPITULO 1

**DE LA ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL
MUNICIPIO DE ALBANIA, APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE
SOPORTE Y PLANOS GENERALES**

ARTICULO 1: ADOPCIÓN. Adóptase el presente Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Albania, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, figuras, cuadros y tablas que contiene el documento Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 2: DEFINICIÓN 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, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTÍCULO 3: DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA:

1. Documento Técnico de Soporte.
2. Documento Resumen
3. El presente Acuerdo, mediante el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania.
4. Anexo Cartográfico.

ARTÍCULO 4: APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE SOPORTE TÉCNICO DEL PLAN. Apruébese en toda su extensión el Documento Técnico de Soporte del Esquema de

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

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 del Esquema de Ordenamiento, constituyéndose en parte integrante del mismo.

ARTÍCULO 5: APROBACIÓN DE LOS PLANOS GENERALES. Apruébese y adóptese como parte integrante del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania los siguientes planos generales:

MAPAS MUNICIPALES (RURALES) A ESCALA 1: 75,000 DE PRESENTACIÓN, 1: 25,000 DE DIGITALIZACIÓN.

1. Base Topográfica
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.
3. Mapa de Zonas de Vida.
4. Mapa de Unidades Hidrográficas
5. Mapa Geológico.
6. Mapa Geomorfológico.
7. Mapa de Suelos.
8. Mapa de Vegetación y Uso del Suelo.
9. Mapa de Amenazas y Riesgos (Naturales y Antrópicos) Municipal.
10. Mapa de Clasificación de Tierras.
11. Mapa de Estructura Funcional Municipal.
12. Mapa de Zonas Homogéneas.
13. Mapa de Atención Prioritaria y Plan Vial Rural Propuesto.
14. Mapa de Percepción Social de Desarrollo Económico y Social.
15. Mapa de Percepción Social de Cobertura de Servicios Públicos, Equipamiento de Educación y Salud.
16. Mapa de División Corregimental

MAPAS URBANOS A ESCALA 1: 1,500 Y OTRA (ESCALA GRÁFICA)

1. Base Topográfica
2. Mapa de Uso Urbano del Suelo.
3. Mapa de Amenazas y Riesgos Urbanos Naturales y Antrópicos.
4. Mapa de Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal.
5. Mapa de Plan Vial Urbano Existente.
6. Mapa de Plan Vial Urbano Propuesto y de Parques, Zonas Verdes, Recreativas, y/o Deportivas, Existentes y/o Propuestas.
7. Mapa de Tratamientos Urbanísticos.
8. Plano Urbano de Áreas Propuestas de Acción Prioritaria.
9. Mapa Urbano de Percepción Social de Cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios, Educación y Salud

MAPAS CORREGIMENTALES A ESCALA 1: 1,500

1. Base Topográfica
2. Zonificación Indicativa y Síntesis del Casco Corregimental de Los Remedios

CAPITULO 2

GENERALIDADES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 6: CONCEPTO DE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

ARTÍCULO 7: OBJETO. El Ordenamiento del Territorio Municipal tiene por objeto dar a la planificación económica y social, su dimensión territorial, con un enfoque prospectivo, racionalizando la intervención sobre el territorio y propiciando el desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Por lo anterior se tendrán en cuenta las directrices supramunicipales, relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos, para el logro de una mejor calidad de vida.

ARTÍCULO 8: PRINCIPIOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. El Ordenamiento del territorio, se fundamenta en los siguientes principios:

- Coordinación administrativa e interinstitucional.
- Participación social.
- Equidad.
- Sostenibilidad.
- Competitividad.
- Equilibrio del desarrollo territorial.
- Función social y ecológica de la propiedad.
- Prevalencia del interés público sobre el interés particular.
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

ARTÍCULO 9: PARTICIPACIÓN DEMOCRATICA. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística municipal fomentará la concertación entre los intereses sociales, económicos, ambientales y urbanísticos mediante participación de los ciudadanos y sus organizaciones, teniendo en cuenta, que ha dicho proceso se observen las instancias y surtan los trámites establecidos por la Ley 388 de 1997 en su Artículo 2.

CAPITULO 3

AUTORIDADES MUNICIPALES PARA EL ORDENAMIENTO Y LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 10: AUTORIDADES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. Son autoridades en materia de ordenamiento y planificación territorial que actuarán conforme a la Constitución, las leyes, las ordenanzas y/ó los acuerdos, en la jurisdicción del municipio de Albania, las siguientes:

- El Concejo Municipal.
- El Alcalde
- La Junta de Planeación Municipal
- El Consejo Territorial de Planeación
- El Secretario de Planeación y Obras Públicas Municipal ó el funcionario que haga sus veces.
- CORPOGUAJIRA ó la autoridad ambiental que haga sus veces en el municipio de Albania.

ARTÍCULO 11: CONFORMACIÓN DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN. La Junta de Planeación Municipal de Albania estará conformada por el Alcalde del Municipio de Albania o su delegado, que en todo caso lo será el Secretario de Planeación y Obras Públicas ó el funcionario que haga sus veces, quien la presidirá; cada uno de los Gerentes de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios que prestan sus servicios en el Municipio de Albania ó sus respectivos delegados, que en todo caso lo será quien ejerza las funciones de Jefes de Planeación de cada una de dichas empresas; los Curadores Urbanos en ejercicio ó quien haga sus veces; el Gerente ó Director de CORPOGUAJIRA; el Gerente ó Director ó delegado, de la entidad que cumpla las funciones del Fondo de Vivienda de Interés Social, si lo hubiere; y el Secretario de Planeación del Departamento de La Guajira ó quien haga sus veces.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Alcalde municipal reglamentará los aspectos relativos al funcionamiento, la administración y la organización de la Junta de Planeación Municipal, para lo cual definirá los procedimientos de convocatoria a sus reuniones, la periodicidad de las mismas, las características de éstas, la conformación del quórum para sesionar, los sitios de reunión y los funcionarios que se encargarán de tal organización, para lo cual deberá contar con la planta existente en la Secretaría de Planeación y Obras Públicas ó la dependencia que haga sus veces. En todo caso, la Secretaría de la Junta de Planeación Municipal será ejercida por el Secretario de Planeación y Obras Públicas Municipal ó quien haga sus veces y, cuando éste presida la Junta, por el funcionario que éste designe.

ARTÍCULO 12: FUNCIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN. Entre las funciones de la Junta de Planeación Municipal se deben incluir las siguientes:

1. Aprobar ó denegar la aprobación de aquellos proyectos integrales cuya área sea igual o superior a los 1,500 metros cuadrados, de carácter comercial, institucional, recreativo y/ó de servicios ubicados en áreas residenciales consolidadas, que no estén incluidos en la respectiva zonificación y no modifiquen ó contravengan el uso principal asignado al sector y siempre y cuando correspondan a usos complementarios y/ó compatibles. Así mismo, aprobar ó denegar

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

la aprobación de aquellos proyectos residenciales integrales cuya área sea igual o superior a los 1,500 metros cuadrados y los que sean planteados para edificaciones en altura en cualquier sector de la ciudad por encima de las máximas alturas permitidas para la respectiva zona. Dentro de los criterios a considerar por la Junta, se incluyen, al menos, los siguientes: capacidad de las redes y factibilidad de servicios públicos ó necesidades de ampliación de los mismos; desarrollo integral del proyecto (sin etapas); dotación de servicios comunales integrados; ocupación de un sólo globo de terreno por el proyecto; soluciones de estacionamientos para residentes u ocupantes y para visitantes; disposición de áreas especiales para carga y descarga de mercancías.

2. Emitir concepto sobre aquellos proyectos cuyo índice de construcción supere un coeficiente de 10 en el área urbana municipal.

3. Actuar como organismo asesor de carácter interinstitucional del Municipio de Albania, en aspectos relacionados con la coordinación de acciones, planes, proyectos requeridas entre las diferentes entidades del Municipio y las que prestan servicios públicos, con el propósito de garantizar un adecuado desarrollo urbano y ordenamiento del territorio municipal.

ARTÍCULO 13: INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR Y GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. El control para asegurar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas en el municipio de Albania se efectuará mediante la aplicación de las normas siguientes:

1. Las sanciones urbanísticas establecidas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 1052 del 10 de junio de 1998 y las que trata el Artículo 41 del Código del Régimen Municipal (Decreto Ley 1333 de 1986).

2. La sanción por la violación a las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola conforme a los Artículos 60 y 62 de la Ley 12 de 1982.

3. Las Ordenes de policía de suspensión y sellamientos de las obras, en los casos contemplados por el literal “a” del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.

4. Las Ordenes de policía de suspensión y sellamientos de las obras, en los casos contemplados por el literal “b” del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.

5. La Orden de suspensión de las obras o explotaciones que afecten la seguridad pública o perjudiquen el área urbana de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 23 de la Ley 1a de 1943.

6. La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en los literales “a” y “b” del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.

7. La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el Artículo 8o de la Ley 9a de 1989 y el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

8. Las actuaciones de que trata el Artículo 132 del Código Nacional de Policía para efectos de los bienes de uso público.

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA -
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.**

9. En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.

10. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas, en los casos contemplados en la Ley, Acuerdos y Decretos Municipales.

11. La gestión oficial de Interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.

12. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Alcalde del Municipio de Albania reglamentará, mediante Decreto, la forma de aplicación, la cuantía y las formas de cobro y recaudo de las sanciones y multas de que trata el presente Acuerdo.

TITULO II

DE LOS COMPONENTES, OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ALBANIA

CAPITULO 1

DE LOS COMPONENTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 14: COMPONENTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Esquema de Ordenamiento Territorial está conformado por tres componentes:

1. COMPONENTE GENERAL, constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. COMPONENTE URBANO, constituidos por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano, en el mediano y corto plazo.
3. COMPONENTE RURAL, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

ARTÍCULO 15: VIGENCIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Esquema de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el presente Acuerdo tendrá una vigencia mínima equivalente a tres períodos constitucionales de la Administración Municipal.

CAPITULO 2

DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS.

ARTÍCULO 16: OBJETIVOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.
- b. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- d.** Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- f.** Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- g.** 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.
- h.** Velar por la calidad del espacio público definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ARTÍCULO 17: POLÍTICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

- a.** Mejorar las condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b.** Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad pluriétnica y cultural.
- c.** Identificación y estudio del patrimonio ambiental municipal.
- d.** Poner freno a la deforestación, facilitar la regeneración natural y, propiciar el desarrollo de la reforestación y revegetalización de los suelos.
- e.** Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.
- f.** Delimitar, manejar, conservar y preservar los suelos urbanos, de expansión urbana y rural según la aptitud del territorio, dentro de la vocación de desarrollo del municipio.
- g.** Recuperar y consolidar el espacio público.
- h.** Mejorar la calidad de la prestación de los servicios públicos, de manera que se preste un servicio óptimo a la comunidad del Municipio de Albania.
- i.** Construcción, mantenimiento y operación del sistema vial para la comunicación y desarrollo municipal.
- j.** Organización del transporte de pasajeros, ya sea directamente o a través del sector privado, en sus diferentes niveles e incluyendo las correspondientes estaciones terminales de pasajeros.
- k.** Control del impacto ambiental en las actividades productivas y sociales (minería, agricultura, agroindustria, extracción de madera, industria, construcción de vías, ocupación de laderas, etc.).

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

l. Prevención de riesgos de desastres naturales que afectan a la población y a los recursos naturales y su correspondiente manejo y tratamiento.

m. Prevención y control de la delincuencia común que atenta contra la propiedad, la seguridad, y la vida de las personas.

n. Estímulo y garantías a la organización y la participación ciudadana en todos sus contextos.

ñ. Apoyo a las diversas formas de expresión de la participación ciudadana.

o. Consolidación y diversificación de las actividades productivas tradicionales, mediante su modernización, mejorando la calidad y la productividad.

p. Aprovechamiento de las ventajas comparativas del municipio para desarrollar proyectos de impacto nacional y mundial.

q. Generar y consolidar servicios de protección a las personas que por razón de edad, incapacidad o situación irregular requieren ayuda de la sociedad.

r. Mejoramiento general de las condiciones habitacionales.

s. Mejoramiento y ampliación de la infraestructura de salud y educación.

ARTÍCULO 18: ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. 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. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.

f. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y, de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

g. Apoyar e incentivar el establecimiento de nuevas actividades económicas que generen nuevas fuentes de empleo y mejores ingresos en el municipio.

h. Implementación de programas de reciclaje, para reducir la cantidad de residuos sólidos.

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA -
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.**

i. Estimular la creación de Reservas Naturales de la Sociedad Civil en terrenos de importancia ambiental.

TITULO III

DE LA CLASIFICACIÓN GENERAL Y DELIMITACIÓN DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 19: ADOPCIÓN DE CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO. Adoptase las siguientes clases y categorías del suelo para el Municipio de Albania, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 20: CLASES DEL SUELO. El Esquema de Ordenamiento Territorial clasifica el suelo para el municipio en: suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural. Al interior de éstas clases se establecen las categorías de suelo de protección.

ARTÍCULO 21: SUELO URBANO: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el E.O.T., le corresponden al uso urbano, y además contarán con redes de servicios públicos domiciliarios funcionando, bajo la optimización del Plan Maestro de Acueducto y el Plan Maestro de Alcantarillado. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que es el mismo que el perímetro de servicios, bajo la optimización de los mencionados planes..

ARTÍCULO 22: DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO.

La delimitación del perímetro urbano se zonifica en el Mapa No. 4 de “Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal” escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica), con sus correspondientes coordenadas planas. (ver Anexo Cartográfico).

ARTÍCULO 23: SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Es el comprendido por aquella porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia de mediano plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 24: DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. El suelo de expansión urbana en el municipio, se delimita en el Mapa No. 4 de ‘Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal’, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) (ver Anexo Cartográfico).

ARTÍCULO 25: 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 expansión urbana y los límites municipales.

ARTÍCULO 26: DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL. El perímetro rural del Municipio de Albania esta delimitado por toda la zona de jurisdicción municipal, excluyendo el área definida como suelo urbano y los suelos de expansión urbana previamente definidos.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 27: SUELO DE PROTECCIÓN. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamiento humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTÍCULO 28: 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).

ARTICULO 29: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así le determinan y que se presenta en el mapa base del Municipio de Albania, escala 1: 75,000, incluido en el Anexo Cartográfico.

ARTÍCULO 30: DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por la cabecera municipal (que alberga la **Localidad ó Zona Urbana Albania**, la **Localidad ó Zona Urbana Cuestecitas**, la ciudadela “**La Mina**”, el suelo de expansión urbana y parte de área rural) y el sector municipal o suelo rural restante que comprende los corregimientos de Los Remedios, Porciosa, Cuestecitas y Wareware.

TITULO IV

CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL SUELO URBANO, RURAL, DE PROTECCIÓN Y PARÁMETROS DE ÁREAS DE CESIÓN

CAPITULO 1

CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 31: ADOPCIÓN. Adóptese para el Municipio de Albania, en lo referente a la determinación de usos generales del suelo urbano, la siguiente categorización y su correspondiente codificación delimitada en el Mapa No. 1 “Uso Urbano del Suelo” a escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) (ver Anexo Cartográfico).

USO URBANO DEL SUELO	
CATEGORÍA	CODIGO
Residencial	R
Comercial	C
Institucional	I
Equipamiento recreacional y/o zona verde	E
Pedios INTERCOR (Área no delimitada)	PIN
Lotes	L

ARTÍCULO 32: DEFINICIÓN DE LOS USOS. Para términos de presente acuerdo a continuación se definen los usos generales presentes en la **Localidad ó Zona Urbana Albania** y la **Localidad ó Zona Urbana Cuestecitas**.

1. RESIDENCIAL. Corresponde a este grupo los suelos cuyo uso se destina para vivienda en condiciones dignas.

2. COMERCIAL. Atañe a aquellas áreas que se destinan u ocupan con las actividades de intercambio de bienes y servicios al por mayor y/o al detal

4. EQUIPAMIENTO RECREACIONAL Y/O ZONA VERDE. Corresponde a este grupo aquellas áreas cuyo uso de destino es el desarrollo de actividades recreativas, deportivas, de esparcimiento, actividades lúdicas, contemplación u ocio.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

5. INSTITUCIONAL. A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social-comunitario. Dependiendo del servicio que presta puede ser: educativo, cultural, salud, religioso o gubernamental.

6. PREDIOS INTERCOR (AREA NO DELIMITADA). Conciene al área de propiedad de la multinacional INTERCOR, empresa que ejerce la explotación del carbón mineral en el municipio.

7. DE LOTES. A este grupo pertenecen las áreas ubicadas dentro del área urbana y que se encuentran sin ningún aprovechamiento o construcción.

CAPITULO 2

CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

ARTICULO 33: ADOPCIÓN. Adoptase para el Municipio de Albania, La Guajira, la siguiente categorización de Usos Generales del Suelo Rural descrita en el siguiente cuadro y delimitados en el “Mapa No. 8: Mapa de Vegetación y Uso del Suelo, escala 1: 75,000 ”(Ver Anexo Cartográfico).

Vegetación y Uso Principal del Suelo

SIMBOLO	DESCRIPCIÓN
bb	Bosque bajo. En algunas áreas se presenta uso minero (carbón): se presenta en lugares conocidos como El Paraíso, Casco Corregimewntal de Wareware, alrededores del lago Arimahana, alrededores del arroyo Toroportain, La Chorrera, parte de la pista de aterrizaje de La Mina, La Vega, El Problema, Piedra Amarilla, La Macarena, caserío Campo Herrera, El Rancho, La Holandesa, El Campamento, Flalilandia, parte de loma Pelada, cerro Cuestecitas, parte de la Zona Urbana Albania, La Lomita, caserío la Puente, La Guillermina, Tres Vías, El Sinú, Campamento INTERCOR, alrededores de la laguna de oxidación de INTERCOR, viviendas la Colina de INTERCOR, etc.
bdd	Bosque bajo denso: se encuentra al norte del lago Arimahana, y en sitios llamados Ceibabocalito, Campamento, María Esperanza, la Sierrita, Arroz Sólo, Siruma, Nueva América, Punta Roja, Puerto Lodo, Fijate Bien, Loma Fresca, La Casita, etc.
bib	Bosque intervenido denso bajo: se ubica en sitios conocidos como Huánparet, alrededores de la laguna Amare, Urimacol, alrededores del arroyo Sarumahana, alrededores del arroyo Makuriarap, etc.
bir	Bosque intervenido ralo. En algunas áreas se presenta uso minero (carbón): Se encuentra en lugares como Los Seis Hermanos, alrededores de la cuchilla Chorimahana, en Tigre Pozo, alrededores de la cuchilla El Páramo y de la sierra La Troco ó Carraipía, Casco Corregimental de Los Remedios, etc.
birb	Bosque intervenido ralo bajo. En algunas áreas se presenta uso minero (carbón): Se presenta al occidente de la ciudadela La Mina.
P	Pastos. En algunas áreas se presenta uso minero (carbón): Se presenta al oriente de Arroz Sólo, al sur del arroyo La Puente, al sur del arroyo Kopayomahana, etc.
Pa	Pastos con parches arenosos: Se presenta al norte de La Vega.
Pn	Pastos naturales. En algunas áreas se presenta uso minero (carbón): Se presenta en los alrededores del Casco Corregimental de Porciosa, al oriente del lago Arimahana, en Karalouptamahana, al sur del arroyo Piturumahana, al sur de Los Playones, al noroccidente de El Rancho, en parte del cerro Cuestecitas, Laureles, etc.
Pna	Pastos naturales arbolados : Se presenta alrededor de el trayecto del río Ranchería ubicado al sur del Municipio de Albania.
ZddSV	Zona de descapote ó depósito (sin vegetación). En algunas áreas se presenta uso minero (carbón): Ocurre al norte de la pista de aterrizaje de La Mina, en los alrededores del arroyo Piturumahana y Purpurema, en lo alrededores de las instalaciones del Complejo Carbonífero Zona Norte, etc.

CAPITULO 3

CATEGORIZACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN Y/O CONSERVACIÓN Y/O PREVENCIÓN Y/O RECUPERACIÓN

ARTICULO 34: ADOPCION: Adóptase 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).

ARTICULO 35: SUELOS PARA PROTECCIÓN Y/O CONSERVACIÓN Y/O PREVENCIÓN Y/O RECUPERACIÓN. Corresponde a los suelos de **Protección** de cauces de arroyos que atraviesan la **zona urbana (de Albania y Cuestecitas)**, definidos con un corredor de **conservación y protección ambiental** de 15 metros de ancho en cada lado del cauce. Esta mención se realiza en el “Mapa N° 7: Mapa de Tratamientos Urbanísticos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)” (Ver Anexo Cartográfico). También corresponden a esta categoría las siguientes áreas:

1. Áreas de Conservación Histórica y/o Cultural: En la **Zona Urbana Albania**, se destaca la iglesia San Rafael (edificación de valor histórico) y la plaza principal Sergio Hernández Pinto (construcción de valor cultural). En la **Zona Urbana Cuestecitas**, la Iglesia María Auxiliadora (edificación de valor histórico), la plaza principal Jorge Jiménez Arango (valor cultural) y el Antiguo Campamento de Obras Públicas (edificación de valor histórico). En el casco corregimental de Los Remedios, la iglesia San Antonio de Padua (edificación de valor histórico). Y los sitios arqueológicos:

- | | | | |
|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Los Remedios | 4 . Monte Hérmon | 7. La Capital | 10. El Ejemplo |
| 2. La Colombiana | 5. La Providencia | 8. la Holandesa | 11. Las Acacias |
| 3. La Acequia | 6. La Orqueta | 9. El Amparo | |

Y por otro lado, para protección y/o conservación y/o recuperación se relacionan las zonas de **Amenazas, Riesgos Urbanos Naturales y Antrópicos** delimitadas en el “Mapa N° 3: Mapa del mismo nombre, a escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)” (Ver Anexo Cartográfico). En este mapa se identifica y zonifica lo siguiente:

- Áreas inundables con viviendas.
- Área restringida a la urbanización por ser zona inundable.
- Incendio en expendios de gasolina y/o gas propano.
- Atropellamiento y/o contaminación visual (del área delimitada) por polvillo de carbón.
- Accidentes (atropellamiento, congestión vehicular, colisión, etc.) en punto de intersección vial.
- Contaminación por mala disposición de residuos en el basurero municipal.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Contaminación por basuras (visual, foco de organismos transmisores de enfermedades).
- Contaminación por descompuestos orgánicos, resultado del sacrificio de reses.
- Línea de alta tensión (ubicación aproximada).
- Otros.
 - Rayos
 - Ruido (onda explosiva) provocada por explosiones durante la actividad extractiva del carbón.
 - Estancamiento de aguas residuales (criadero de mosquitos y ratas transmisoras de enfermedades, olores ofensivos, etc.).

ARTÍCULO 36: 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

- **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 ubicado al norte del caserío Campo Herrera y Nápoles.
- 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.
- Desección 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.
- 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**.

CAPITULO 4

DE LA ASIGNACIÓN DE USOS GENERALES DEL SUELO PARA CADA UNA DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA

ARTICULO 37: Assignase para el Municipio de Albania en la zona urbana (Albania y Cuestecitas) y de expansión urbana, únicamente los siguientes usos del suelo, de acuerdo a la zonificación adoptada en el capítulo anterior.

ARTICULO 38: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA RESIDENCIAL

USOS PRINCIPALES

1. Comercial

a. Venta de Bienes

- Alimentos para consumo diario al detal por tiendas, como: bebidas, rancho, licores, leches, carnes, pescado y similares.
- Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas, boutiques, cacharrerías.
- Artículos de librería: fotocopiadoras, papelería y similares.

b. Venta de Servicios

- Servicios personales: salones de belleza, peluquería, remontadoras de calzado.
- Servicios alimenticios al detal: restaurantes, puestos de refrescos y fuente de soda.
- Servicios profesionales: consultorios médicos, estudios fotográficos, modisterías y similares.
- Productos de fabricación casera: almojábanas, quequis, galletas, ponqués, arequipes, dulces, pan, arepas, etc.

2. Institucional

- a. Servicios sociales y otros servicios comunales conexos: Institución pública, servicios médicos y odontológicos; servicios de sanidad; organizaciones religiosas, servicios sociales y comunales conexos.
- b. Servicios personales y de los hogares: servicio de reparación (aparatos, equipos y mobiliario de hogar), servicios domésticos, servicios personales directos.
- c. Administración Pública y Defensa. Servicios de saneamiento y similares, organizaciones internacionales y otros organismos extraterritoriales.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- d. Parques, zonas verdes, clubes campestres, centros deportivos, clubes sociales, parque de diversión.

3. Recreativo

- Parques, zonas verdes, clubes campestres, etc.
- Centros deportivos, parque de diversión, clubes sociales, etc.

ARTICULO 39: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA INSTITUCIONAL

1. USOS PRINCIPALES

- a. Servicios sociales y otros servicios comunales conexos: Institución pública, servicios médicos y odontológicos; servicios de sanidad; organizaciones religiosas, servicios sociales y comunales conexos.
- b. Servicios personales y de los hogares: servicio de reparación (aparatos, equipos y mobiliario de hogar), servicios domésticos, servicios personales directos.
- c. Administración Pública y Defensa. Servicios de saneamiento y similares, organizaciones internacionales y otros organismos extraterritoriales.

2. USOS PARTICULARES

- a. Parques, zonas verdes, clubes campestres, centros deportivos, clubes sociales, parque de diversión.

ARTICULO 40: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA COMERCIAL

USOS PRINCIPALES

GRUPO A: Establecimientos con bajo impacto urbanístico y baja intensidad de uso. Se desarrollan en forma individual por predios.

1. Venta de Bienes.

- Alimentos para consumo diario al detal.
- Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas, boutiques, cacharrerías.
- Artículos de librería.

2. Venta de Servicios.

- Servicios personales: salones de belleza, peluquería, remontadoras de calzado.
- Servicios alimenticios al detal: restaurantes, puestos de refrescos y fuente de soda.
- Servicios profesionales: oficina de profesionales, servicios de asesoría técnica, consultorios médicos y odontológicos, modisterías, estudios fotográficos, floristería y similares.
- Productos de fabricación casera: galletas, ponqués, arequipas, dulces, pan, arepas, etc.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

GRUPO B: Establecimiento con mediano impacto urbanístico y ambiental. Con bajo impacto social. Se desarrollan en uno o varios lotes de tamaño mediano a grande y agrupa uno o varios establecimientos.

1. Venta de Bienes

- Textiles al detal: Almacenes de ropa, telas, paños, etc.
- Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos, etc.
- Artículos de cuero: almacenes de calzado, cartera, etc.
- Artículos de lujo: joyerías, relojerías, porcelana, platería, antigüedades, artesanías, etc.
- Instrumentos: musicales, equipos de oficina, artículos fotográficos, ópticos.
- Artículos de: arte, diseño, decoración, deportivos, veterinarios, plásticos, ferreterías, religiosos, funerarios.
- Artículos fotográficos, ventas de CD y similares.
- Almacenes de repuestos.
- Venta de insumos agropecuarios, industriales y de construcción.

2. Venta de Servicios

- Comidas rápidas.
- Oficinas bancarias.
- Oficinas financieras o de seguros.
- Servicios médicos, hospitales, puestos de salud, clínicas, etc.
- Servicios: veterinarios, medicina, odontología, cirugía en animales, hospitales y clínicas veterinarias.
- Casas distribuidoras y representaciones, oficinas turísticas y similares.
- Asociaciones comerciales, profesionales y laborales, asociaciones mercantiles.
- Vigilancia.
- Servicios domésticos, agencia de empleos.
- Publicidad: servicios de publicidad, producción de comerciales, emisiones de radio y televisión.
- Alimentación: restaurantes, piqueteaderos, asaderos de carnes, café, fritangas.
- Mercados: supermercados, mercados, supertiendas, autoservicios.
- Turísticos: hoteles, residencias hoteleras, hospedajes, alojamientos y otros lugares de alojamiento.
- Academias de enseñanza: de belleza, cosmetología, baile, automóviles, música, corte, confección y, artes marciales.
- Recreativos: tabernas, discotecas, salas de baile, casetas, boleras y juegos de mesa permitidos incluyendo billares y estaderos en recintos cerrados.
- Cines, venta de artículos de construcción, parqueaderos, litografías y tipografías, lavanderías y tintorerías.

USOS COMPLEMENTARIOS

1. Venta de Bienes.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Bodegas de almacenamiento y depósito; talleres de ornamentación; chatarras; reciclaje de papel, plásticos, latas y vidrio.

ARTICULO 41: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE ARROYOS Y ACEQUIAS INTERNAS DE LA ZONA URBANA ALBANIA Y DE LA ZONA URBANA CUESTECITAS

USOS PRINCIPALES

1. Conservación de suelos en la ronda protectora del cauce (15 metros de ancho a cada lado del cauce).
2. Crecimiento de la vegetación espontánea.
3. Reforestación o arborización protectora-protectora.

USOS COMPLEMENTARIOS

1. Recreación pasiva y contemplativa.
2. Construcción de infraestructura de apoyo para las actividades de recreación.
3. Construcción de puentes y obras de adecuación.
4. Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua.

ARTICULO 42: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE VIAS PAVIMENTADAS

USOS PRINCIPALES

1. Tránsito de vehículos (no de carga pesada).

USOS COMPLEMENTARIOS

1. Arborización
2. Empradización
3. Siembra de plantas ornamentales

ARTICULO 43: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE LOTES FUERA DE LA ZONA URBANA ALBANIA Y LA ZONA URBANA CUESTECITAS

USOS PRINCIPALES

1. **Servicios de Abastecimiento:** Centrales de abasto; mataderos y frigoríficos; almacenamientos y distribución de combustibles.
 2. **Servicios de Transporte:** Terminal terrestre, aéreo (de pasajeros, de carga, etc).
 3. **Servicios Públicos:** Instalaciones de energía, teléfonos, instalaciones de acueducto y alcantarillado, para todas las anteriores (plantas centrales y de distribución)
-

4. Servicios Funerarios: Cementerios, etc.

5. Disposición y Tratamientos de Desechos: Plantas de tratamientos y transferencia de basuras, lagunas de oxidación, etc.

CAPITULO 5

DE LA ASIGNACIÓN DE USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

ARTICULO 44: **Asignase** para el suelo rural del Municipio de Albania, los siguientes usos de acuerdo a la zonificación adoptada en el capítulo anterior.

ARTICULO 45: USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA BIODIVERSIDAD.

USO UNICO

1. Conservación, preservación y recuperación de la vida silvestre.

ARTICULO 46: USOS DEL SUELO AUTORIZADOS EN LAS AREAS MUNICIPALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO E HIDROGEOLÓGICO

USOS PRINCIPALES

1. SILVICULTURA

- Viveros de árboles forestales.
- Plantación, repoblación y conservación de bosques.

USOS COMPATIBLES PERMITIDOS CON RESTRICCIONES

1. EXPLOTACIÓN MINERA ALUVIAL

- Extracción de materiales de arrastre.
- Extracción de arcilla.

2. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

- Cultivos con prácticas agroforestales que incorporen tecnologías limpias.
- Cría de animales en forma extensiva.
- Cría de animales en forma confinada o estabulizada.
 - Cría de ganado vacuno y equino.
 - Cría de ganado ovino y caprino.
 - Cría de conejos y aves.
 - Cría de animales domésticos.
 - Cría de peces.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Cría de abejas.
- Producción.
 - Producción de leche.
 - Producción de huevos.
 - Producción de miel.

3. USO RESIDENCIAL

- Vivienda del tenedor ó del propietario y del agregado, asociada a predios productivos.
- Vivienda rural en los centros poblados conformados.

ARTICULO 47: USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN LAS ZONAS DE AGRICULTURA Y DE GANADERIA

USOS PRINCIPALES

1. Cría de animales en forma extensiva.
2. Cría de animales en forma confinada o estabulizada.
 - Cría de ganado vacuno y equino.
 - Cría de ganado porcino.
 - Cría de ganado ovino y caprino.
 - Cría de conejos y aves.
 - Cría de animales domésticos.
 - Cría de peces.
 - Cría de abejas.
 - Cría de anfibios y reptiles.
3. Producción
 - Producción de leche.
 - Producción de huevos.
 - Producción de pieles.
 - Producción de miel.
 - Producción de humus y abonos orgánicos.
4. Servicios Agrícolas
 - Servicios de recolección, lavado, empackado.
 - Servicios de selección, descaramiento y desgrane.
 - Servicios de esquila de ganado.
 - Servicios de asistencia técnica.
5. Residencial
 - Vivienda del tenedor ó propietario y del agregado, asociada a predios productivos.

USOS COMPATIBLES

1. Silvicultura
 - Viveros de árboles forestales: nativos, no nativos (fijadores de nitrógeno), dendroenergéticos.
 - Plantación, repoblación y conservación de bosques.
 2. Servicios de diversión, esparcimiento y hospedaje.
 - Eco-hoteles.
-

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA -
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Agroturismo y ecoetnoturismo.
3. Residencial
- Vivienda aislada y agrupada en centros poblados.
 - Vivienda de recreo.

USOS COMPATIBLES PERMITIDOS CON RESTRICCIÓN

Estos usos deberán obtener una licencia ambiental.

1. Explotación Minera
 - Extracción de piedra, pizarra y cascajo.
 - Extracción de arcilla.
 - Extracción de material de arrastre.
2. Industria manufacturera de productos alimenticios
 - Pesca, preparación y conservación de carne.
 - Matanza de ganado, preparación y conservación de carne.
 - Fabricación de productos lácteos.
 - Envasado y conservación de legumbres y frutas.
 - Cultivo de pescado y otros animales de agua dulce.
 - Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.
 - Productos de molinería.
 - Elaboración de productos alimenticios diversos.
 - Elaboración de alimentos preparados para animales.
 - Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.

ARTICULO 48: DE LA ZONA DE APROVECHAMIENTO MINERO DEL CARBÓN DE EL CERREJÓN ZONA NORTE EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE ALBANIA

1. **La ciudadela La Mina**, es un área aislada territorialmente del tejido urbano municipal (Zona Urbana Albania y Zona Urbana Cuestecitas) **que requiere** de la expedición de normas relativas al **nivel intermedio de planificación** y por otra parte la zona de explotación minera a su alrededor, requiere de un plan que involucre normas relacionadas con su actividad principal.; el Alcalde del Municipio de Albania, podrá adoptar después de realizado y previamente avalado por **CORPOGUAJIRA** ó la autoridad ambiental competente, un **Plan de Ordenamiento Minero Ambiental**, como instrumento necesario para el cumplimiento de ese propósito.

Se entiende por **nivel intermedio de planificación** para los efectos de este tema, al conjunto de normas urbanísticas requeridas para desarrollar y complementar la planificación de una determinada **zona con características urbanas aisladas** del contexto municipal, que no correspondan a la categoría de **norma complementaria o específica de que trata el Artículo 15 Numeral 3 de la Ley 388 de 1.997**, porque corresponde a una **operación urbana específica y un caso excepcional**.

2. El **Plan de Ordenamiento Minero Ambiental** para efectos de este EOT es el instrumento de planificación mediante el cual se regulan las zonas minera del carbón mineral en “El Cerrejón” (incluida la ciudadela La Mina), el cual **será formulado e implementado por**

INTERCOR, bajo la supervisión y coordinación de la **Oficina de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Albania, CORPOGUAJIRA y Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial**, quienes de conformidad con sus competencias, formularán las directrices de “**manejo minero, ambiental, urbanístico, social, económico y administrativo para el diseño y aplicación del plan; recuperación morfológica y ambiental de las explotaciones abandonadas y su posterior reingreso a un nuevo uso; implementación de un Sistema de Información Geográfica; Mapas de ordenamiento minero ambiental; reglamentación y procedimiento de aprobación**” en un término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo Municipal que adopta el EOT del Municipio de Albania. Este **Plan de Ordenamiento Minero Ambiental, será adoptado mediante decreto del Alcalde del Municipio de Albania**, previa concertación con las autoridades ambientales competentes.

El Plan de Ordenamiento Minero Ambiental, también deberá incluir como se ha hecho y se está realizando el aprovechamiento de las reservas de carbón mineral, bajo parámetros de sostenibilidad ambiental **y las condiciones** en las cuales **INTERCOR deberá dejar el suelo** para el desarrollo **de usos futuros al finalizar la explotación**.

CAPITULO 6

DE LAS AREAS DE CESION PARÁMETROS PARA SU DETERMINACIÓN Y ENTREGA

ARTICULO 49: Las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto definir las Áreas de Cesión, señalar los parámetros y criterios para su determinación posterior.

ARTICULO 50: DEFINICIÓN DE LAS AREAS DE CESION. Se define como aquellas que son entregadas al municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizada por el propietario; y que son destinadas por la entidad territorial para la conformación de zonas verdes, de protección ambiental, vías, equipamiento colectivo y espacio publico en general.

ARTICULO 51: PARÁMETROS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN POSTERIOR DE LAS AREAS DE CESION. Para la determinación de las Áreas de Cesión se tendrán en cuenta los siguientes parámetros sin importar la clasificación del territorio.

1. Localización: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas, o quien haga sus veces, velara que las tareas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros:

- Su localización sea conveniente para la ciudad.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Tenga una vía pública como acceso.
- No se fraccione de manera que su utilización posterior resulte inoperante para la ciudad.
- Preferiblemente su localización coincida con el Sistema de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos.
- Cumpla con las condiciones para su ponderación contempladas en este Acuerdo.

2. Tradición: De manera general la tradición de las Áreas de Cesión se hará mediante la inscripción de la escritura pública en la oficina correspondiente con sede en Albania.

3. Incorporación de Áreas Publicas: El espacio publico resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporara con el sólo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina pertinente, en el cual se determinen las áreas publicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

4. Verificación de Entrega: La entidad competente de otorgar la licencia de construcción respectiva, concederá esta, una vez se demuestre que las Áreas de Cesión correspondientes se han entregado real y materialmente de conformidad con los títulos de propiedad y la localización fijada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, o la entidad que el alcalde designe para recibir dichas áreas.

5. Área para Vías del Plan Vial: El área para vías requeridas para conformar el Plan Vial, deberá ser entregada en su totalidad a titulo gratuito, sin detrimento del porcentaje de área que se exige para la conformación del Sistema de Espacios Públicos y Equipamiento Colectivo.

6. En caso de efectuarse una Unidad de Actuación Urbanística dentro de un Plan Parcial, se deberá ceder a titulo gratuito el área de terreno, requerida por el Plan Parcial para la construcción de equipamiento colectivo y sistema vial. En este caso el Área de Cesión no podrá ser menor que el que se exige, según la zona donde se valla a realizar el Plan Parcial.

7. Consideración de Entrega de Áreas de Cesión Anteriores a un Plan Parcial: Cuando por efecto de un Plan Parcial, se exijan Áreas de Cesión obligatorias a titulo gratuito, para la conformación de espacio publico, se deberá tener en cuenta las áreas entregadas por los propietarios en procesos anteriores en la zona comprendida dentro del Plan Parcial. Dichas áreas serán consideradas como aporte en el reparto de cargas y beneficios.

8. Disposiciones Municipales para Entrega de Areas de Cesión: Las condiciones de entrega de Áreas de Cesión, se establecen de acuerdo a la clasificación del territorio, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 52: PARÁMETROS DE APLICACIÓN PARA DETERMINACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO:

- A. Toda persona natural o jurídica, que pretenda realizar cualquier tipo de parcelación, desenglobe, urbanización o construcción en un lote de terreno de área igual o superior a 5,000 m² localizado dentro del perímetro urbano del Municipio de Albania, deberá ceder a título gratuito y mediante escritura publica debidamente registrada un área correspondiente al 15% del área que resulte de restar del área bruta de terreno, el área de vías del Plan Vial que crucen el predio, sin detrimento del área para vías del Plan Vial.
- B. El Área de Cesión podrá incorporarse al proyecto como área de esparcimiento publico de uso permanente y preferiblemente deberá coincidir su localización con algún sistema de equipamiento colectivo, si este se propone en el Esquema de Ordenamiento Territorial, en caso contrario la Secretaría de Planeación y Obras Públicas velará porque su localización sea de beneficio para la comunidad del sector.
- C. Al aumentar las densidades poblacionales en proyectos de vivienda ya consolidados y reglamentados, se exigirá nueva Área de Cesión proporcionalmente al aumento de las densidades. Para esta caso se toma como base para su cobro en terreno o dinero, el porcentaje entregado en el proyecto inicial.
- D. Se entiende que el Área de Cesión de un predio se otorga a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe, urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión.
- E. Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al municipio, al momento de realizar alguna actuación urbanística, siempre que demuestre que esta ya fue otorgada al municipio por escritura pública en el momento de desenglobe del terreno de mayor extensión y que se están aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.
- F. Para efectos del cálculo del Área de Cesión, y con el propósito de no afectar el Área de Cesión de las vías doblemente, el Área de Cesión se determina como el 15% del área que resulte de restar del área bruta del predio el área requerida para vías del Plan Vial. Su formula matemática es:

$$AC = (AB - AV) \times 15\%$$

Donde:

AC: Área de Cesión.

AB: Área Bruta del Predio. Es el área que reza en los títulos de propiedad.

AV: Área de vías del Plan Vial que cruzan el predio de interés.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- G. Para efecto de este acuerdo, el área bruta de un predio se define como aquella que consta con sus linderos según el título de propiedad, protocolizado ante notario y debidamente inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos del circuito.
- H. Las Áreas de Cesión localizadas dentro del perímetro urbano se entregan además bajo las siguientes consideraciones:
1. Las zonas con pendientes entre el 0% y el 20%, se recibirán con Índice de Validez Efectiva (I.V.E) de uno (1) a uno(1), es decir que por cada metro cuadrado de dicha zona que se entregue, se computa como uno efectivo.
 2. Las zonas que se encuentren en terrenos inundables, se reciben con Índice de Validez Efectiva (I.V.E) de tres (3) a uno (1), es decir que cada tres (3) metros cuadrados de dicha zona, se computara como uno (1) efectivo.
 3. En caso de que la localización del Área de Cesión no se ajuste a circunstancias de conveniencia para el municipio, su cancelación podrá ser pactada en dinero.
 4. En el evento anterior, el pago correspondiente al avalúo del área que debía ceder, ingresará a un FONDO ESPECIAL DE AREAS DE CESION, que para el efecto cree el Concejo Municipal, mediante acuerdo y constituirán recursos con destinación específica, para adquisición, administración, mejoramiento o mantenimiento de terrenos para disfrute publico.
 5. El Área de Cesión podrá entregarse en otro predio siempre que su valor sea equivalente y su localización cumpla requisitos de conveniencia y beneficio para el municipio, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas o dependencia que haga sus veces.
 6. La construcción de vías futuras del Plan Vial, será motivo de actuaciones urbanísticas, por propietarios individuales, en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de Unidades de Actuación Urbanística como se refiere la Ley 388 de 1997; esto para aclarar que el solo hecho de desenglobe de un predio no genera obligatoriedad por parte del particular en la construcción de la vía.
 7. Cuando un propietario adelante procesos de urbanización o construcción frente a una vía del Plan Vial, deberá construir el 50% de la calzada; siempre y cuando este proceso de urbanización o construcción no se realice mediante una Unidad de Actuación Urbanística.

ARTICULO 53: PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO DE EXPANSION URBANA.

1. Toda persona natural o jurídica, que pretenda adelantar cualquier tipo de parcelación, desenglobe, urbanización o construcción en un lote de terreno de área igual o superior a 10,000 m² dentro del Área de Expansión Urbana del Municipio de Albania, cederá a título

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

gratuito y mediante escritura pública un porcentaje del área del lote que resulte de restar del área bruta de terreno, el área de vías del Plan Vial que crucen el predio, así:

2. Un 15 % como mínimo del área resultante de restar del Area Bruta del Terreno el área correspondiente para vías del Plan Vial, para zonas con densidades poblacionales menores o iguales a 40 viviendas por hectárea bruta.
3. Un 20% como mínimo del área que resulte de restar del Area Bruta del Terreno el área correspondiente por vías del Plan Vial, para zonas con densidades poblacionales mayores de 40 viviendas por hectárea bruta.
4. Para efectos de este Acuerdo, el cálculo del Area de Cesión, y con el propósito de no afectar el Area de Cesión de las vías doblemente, el Area de Cesión se determinará como el resultado de restar del Area Bruta del predio el área requerida para vías del Plan Vial, multiplicada esta diferencia por el porcentaje de acuerdo a la zona correspondiente.

$$AC=(AB-AV) \times \%$$

Donde:

%: de acuerdo a la zona (15%, 20%)

AC: Área Bruta del Predio

AV: Área de vías del Plan Vial que cruzan el predio de interés.

5. Para efecto de este acuerdo, el Area Bruta de un Predio se define como aquella que consta con sus linderos según los títulos de propiedad como es el registro de matrícula inmobiliaria y/o la escritura de propiedad.
 6. En zonas donde se exija el 20% de Area de Cesión, esta se podrá dividir de la siguiente manera:
 - A. Un 50% del área correspondiente a la cesión para la recreación pública activa y pasiva, el cual debe cumplir con las siguientes condiciones:
 - B. No podrá ubicarse en terrenos que sean geomorfológicamente inestables o inundables. Los Equipamientos Comunitarios que requieran alguna edificación no podrán localizarse sobre llenos; sobre estos solo se permitirán zonas verdes, canchas deportivas o parques, que no requieran construcciones sólidas o en altura.
 - C. Preferiblemente deberán integrarse con Áreas de Cesión de otros proyectos.
 - D. Las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, áreas de recreación y usos comunales se deben entregar adecuadas, arborizadas, empradizadas e iluminadas, con respectivos senderos peatonales construidos.
 - E. Si se trata de parques y zonas para recreación activa y pasiva, deberán entregarse totalmente dotados, según el caso (columpios, parques de aventuras, etc.), bancas, iluminación, fuentes y demás elementos físicos y naturales necesarios.
 - F. Debe concentrarse en un solo globo de terreno con un área mínima de 1000 m². Se autorizará su división en dos globos si con ello se logra una mejor distribución y utilización de los espacios públicos, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas o quien haga sus veces.
-

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- G. Un 50% del área correspondiente a la cesión, para conformar corredores ambientales paisajísticos, zonas de restricción ambiental y equipamientos colectivos públicos que hagan parte del sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos públicos, de la zona, sin detrimento de las áreas para vías del Plan Vial, las cuales, aunque no formen parte de este porcentaje, deberán ser cedidas al municipio en su totalidad.
- H. Si el área a ceder se encuentra totalmente dentro del sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos, se recibirá el 100% del Área de Cesión en esa zona, en las medidas, proporcionales y condiciones establecidas en este Acuerdo.
- I. Si el área a ceder se encuentra parcialmente dentro del sistema de espacios públicos, se recibirá el 100% del área que este dentro del sistema y el resto se cancelara en dinero o con terrenos que formen parte del sistema, de acuerdo con el definido por el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- J. Las Áreas de Cesión se concentran donde se localicen los equipamientos colectivos o el sistema de espacios públicos, como parques, corredores ambientales, zonas de conservación, zonas de protección ambiental, o donde claramente lo determine el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- K. El Área de Cesión podrá incorporarse al proyecto como área de esparcimiento público de uso permanente, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas o quien haga sus veces, siempre y cuando en el predio de interés no se contemple la localización de algún equipamiento colectivo.
- L. En caso de aumento de las densidades poblacionales en proyectos de vivienda ya consolidados y reglamentados, se exigirá nueva Área de Cesión proporcionalmente al aumento de las densidades. Para este caso se toma con base para su cobro en terreno o dinero, el porcentaje entregado en el proyecto inicial.
- M. En caso de efectuarse una Unidad de Actuación Urbanística y las Áreas de Cesión obligatorias a entregar al municipio, para la construcción de equipamiento colectivo y sistema vial, superen el porcentaje de área que deberían entregar según la norma anterior, se deberá entregar entonces el excedente para la conformación de dicho espacio público, el cual se distribuirá proporcionalmente entre los propietarios que intervengan en dicha actuación.
- N. Se entiende que el Área de Cesión de un predio se otorga a favor del municipio una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión.
- O. Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán que ceder área alguna al municipio, al momento de realizar alguna acción urbanística, siempre que demuestren que esta ya fue otorgada al municipio por escritura pública en el momento de desenglobe del terreno de mayor extensión y que no se esta aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.
- P. Las Áreas de Cesión localizadas dentro del perímetro de expansión urbano se entregan además bajo las siguientes consideraciones:
- Las zonas que se encuentren en terrenos inundables, se reciben con Índice de Validez Efectiva (I.V.E) de tres (3) a uno (1), es decir que por cada tres (3) metros cuadrados de dicha zona, se computara como uno (1) efectivo.
 - El Área de Cesión podrá entregarse en otro predio siempre que su valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para la ciudad previo visto bueno de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas.
-

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- La construcción de vías futuras del Plan Vial, será motivo de actuaciones urbanísticas, por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de Unidades de Actuación Urbanística; tal como se refiere la Ley 388 de 1997. Esto para aclarar que el solo hecho de desenglobe de un predio no genera obligatoriedad por parte del particular en la construcción de la vía.
- Las Áreas de Cesión que formen, zonas de protección o fajas de terreno para futuras vías, podrán ser entregadas a particulares o Entidades Publicas mediante la figura de concesión o comodato dependiendo el caso, para ser administradas y aprovechadas, mientras se ejecuta el proyecto. Sin embargo si el Municipio requiere estas Áreas de Cesión podrá retomarlas previo trámite legal y sin reconocimiento por derecho a mejoras para el particular o la entidad, con la cual se hizo el contrato. En estas áreas no se podrán construir edificaciones en altura, únicamente su destinación será para zonas verdes dependiendo el caso.

La renovación del contrato dependerá de buen uso que se le haya dado a dichas áreas durante la vigencia del contrato, previo visto bueno de la autoridad ambiental en caso de zonas de protección o de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en caso de fajas para vías.

Q. Cuando un propietario adelante procesos de urbanización o construcción frente a una vía del Plan Vial, deberá construir el 50% de la calzada, siempre y cuando este proceso de urbanización o construcción no se realice mediante una Unidad de Actuación Urbanística.

ARTICULO 54: PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN EL SUELO RURAL. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, desenglobe, parcelación o cualquier tipo de construcción en suelo definido dentro de la clasificación del territorio como rural (para el caso, el área que no pertenece al Resguardo Indígena Wayúu de la Alta y Media Guajira ni al Resguardo Indígena Wayúu Cuatro de Noviembre), deberá ceder a favor del Municipio de Albania, a título gratuito y por escritura publica debidamente registrada, el Área de Cesión para vías del Plan Vial que cruce el predio, sin importar el área de lote de su predio.

TITULO V

DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

CAPITULO 1

DEFINICIÓN Y ADOPCIÓN DE CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 55: DEFINICIONES. Son decisiones administrativas del componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, por medio de las cuales puede asignarse a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, que se encuentre asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y permiten orientar la actuación pública y privada.

ARTICULO 56: ADOPCIÓN DE CATEGORÍAS DE LOS TRATAMIENTOS. Adoptase para el Municipio de Albania las siguientes categorías de tratamientos de utilización para suelo urbano y de expansión urbana:

- a. CONSERVACIÓN
- b. MEJORAMIENTO INTEGRAL.
- c. CONSOLIDACIÓN.
- d. DESARROLLO.

CAPITULO 2

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN DEFINICIÓN, LOCALIZACIÓN, USOS PERMITIDOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 57: DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Se define como el tratamiento que se aplica a aquellas áreas, edificaciones o elementos de la ciudad, que por razones de homogeneidad en usos y estructuras físicas, o por su capacidad testimonial, documental o por su destacado valor urbanístico, arquitectónico, topológicos, morfológicos, histórico, artísticos, culturales y ambientales deben ser protegidos mediante la aplicación de normas especiales que limiten la transformación de su estructura física y de los elementos constitutivos. También dentro de esta zona se contempla el área de reserva de INTERCOR para carretera y línea férrea (área restringida al desarrollo).

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTICULO 58: CLASES DE TRATAMIENTOS DE CONSERVACION. Adoptase para el Municipio de Albania, como clases de tratamientos de conservación las siguientes:

- a. Tratamiento de conservación Histórica, y Cultural.
- b. Tratamiento de conservación ambiental.
- c. Tratamiento de Protección

ARTICULO 59: DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTORICA Y CULTURAL. Se aplica a inmuebles, conjuntos urbanos, manzanas o costados de éstas, que constituyen morfología histórica o valor cultural importante en el campo, consolidación e identidad de la ciudad. Igualmente hace referencia a aquellos sitios que representan para un grupo étnico parte de sus costumbres y por lo cual deben ser respetados.

Este tratamiento permite el enriquecimiento de la estructura y la constitución o consolidación de muestras valiosas que han permanecido en el proceso de transformación de la ciudad y por lo tanto merecen ser protegidos, mantenidos y conservados.

Para el proceso de determinar un inmueble como de conservación Histórica y Cultural, se inicia con el estudio de dicho inmueble por parte de La Secretaría de Planeación y Obras Públicas o la dependencia que haga sus veces, concluyendo con una resolución aprobatoria y la correspondiente notificación al propietario del bien, quien en caso de desacuerdo tendrá derecho de interponer el recurso de reposición ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas o la que haga sus veces y el derecho de apelación ante el Alcalde Municipal.

ARTICULO 60: LOCALIZACION. Se definen como zonas de conservación histórica, los inmuebles que se definen a continuación:

EDIFICACIÓN

- Iglesia San Rafael ubicada en la **Zona Urbana Albania** (valor histórico)
- Iglesia María Auxiliadora ubicada en la **Zona Urbana Cuestecitas** (valor histórico)
- Plaza principal Sergio Hernández Pinto ubicado en la **Zona Urbana Albania** (valor cultural)
- Plaza principal Jorge Jiménez Arango ubicado en la **Zona Urbana Cuestecitas** (valor cultural)
- Antiguo campamento de Obras Públicas ubicado en la **Zona Urbana Cuestecitas** (valor histórico)

ARTICULO 61: USOS PERMITIDOS.

El uso de estas edificaciones estarán acordes con su sitio de ubicación y, los propietarios deberán garantizar sus conservación de acuerdo a las normas legales y bajo la vigilancia permanente de las autoridades municipales.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

USOS PRINCIPALES. Comercio en general, oficinas, actividades socioculturales, institucionales y administrativas, culturales y residenciales.

USOS COMPATIBLES. Residencial.

USOS CONDICIONADOS. Hoteles y similares, restaurantes, bares, tabernas y similares, discotecas y similares, funerarias, centros recreacionales (casinos, salas de video y similares), panaderías y similares, siempre y cuando no causen ninguna clase de contaminación (especialmente auditiva y de humos), molestias, residuos y peligros no compatibles con la vida en comunidad.

USOS PROHIBIDOS. Industria de cualquier clase, bodegas, estaciones de policía, bomberos, defensa civil, centros de comercio al por mayor, y clínicas.

ARTICULO 62: NORMAS URBANÍSTICAS. En las zonas históricas regirán las siguientes normas generales:

1. Para cada uno de los Predios que no hacen parte del INVENTARIO HISTORICO Y CULTURAL y que se encuentran en medio o colindantes con los predios identificados como de VALOR HISTORICO Y CULTURAL, no podrán realizar SUBDIVISIONES MENORES a las AREAS y DIMENSIONES de los predios protegidos por esta norma.
2. Para cada uno de los predios que no hacen parte del INVENTARIO HISTÓRICO Y CULTURAL y que se encuentran en medio o colindantes con los predios identificados como de VALOR HISTORICO Y CULTURAL, no podrán realizar PROYECTOS ARQUITECTONICOS que no contemplen MANTENER las CARACTERISTICAS ESENCIALES tanto del ESTILO ARQUITECTONICO como del TRAZADO URBANÍSTICO que identifica a la ZONA HISTORICA, como a los predios protegidos por esta norma.
3. Los INDICES de OCUPACION y CONSTRUCCION para las NUEVAS EDIFICACIONES dentro de la Zona HISTORICA Y CULTURAL, serán el resultado de la EVALUACIÓN PREVIA que deberá realizar el ARQUITECTO PROYECTISTA de las CARACTERISTICAS ESENCIALES que representa la ARQUITECTURA presente en el ENTORNO protegido por el presente Acuerdo. De tal manera, los AISLAMIENTOS, RETROCESOS, PATIOS, ALTURAS, PARAMENTOS, etc., deberán ser la CONSECUENCIA FORMAL VOLUMETRÍCA y ESTILÍSTICA del CONJUNTO HISTORICO Y/O CULTURAL y no necesariamente de las EDIFICACIONES HISTORICAS Y/O CULTURALES CONTIGUAS.

PARÁGRAFO 1. Aquellas edificaciones identificadas con este tratamiento, que contengan usos que no están incluidos en los usos principales, compatibles y condicionados y, que se encuentran actualmente dentro de la zona histórica que quedó establecida por medio del presente acuerdo, serán **notificados** sus propietarios y/o arrendatarios, por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo y, tendrán un plazo de tres (3) años para **reubicarse**, en las zonas que la Secretaría de Planeación y Obras Públicas determine para esos usos urbanos.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas o la dependencia que haga sus veces conceptuará sobre toda MODIFICACION, REMODELACIÓN, RESTAURACION, AMPLIACION, REFORMA, O COLOCACIÓN de AVISOS PUBLICITARIOS, que se pretenda adelantar en la Zona HISTORICA URBANA, previa CONSULTA con el Comité de PATRIMONIO que conformará la Secretaría de Planeación y Obras Públicas con la Unidad de Educación y los delegados del Consejo Territorial de Planeación del Municipio para el año 2004.

Los propietarios de los predios constitutivos y vecinos de esta zona serán NOTIFICADOS en los siguientes seis (6) meses de la aprobación del presente Acuerdo por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas con él ánimo de que conozcan el régimen al cual se incorporan después de haber sido aprobado el presente Acuerdo, de tal manera, los propietarios de los predios ubicados en el interior de la Zona HISTORICA cuando quieran desarrollar construcciones en esta zona estarán en la obligación de adelantar una CONSULTA PREVIA ante la misma Oficina antes de iniciar un Proyecto Arquitectónico.

En resumen, se permiten obras referidas a restauración y conservación, sin variar su morfología.

ARTICULO 63: DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL. Se aplica a aquellas zonas o áreas que por sus características geográficas, paisajísticas y/o ambientales representan una oferta ambiental, amenaza o riesgo para la localización de asentamientos humanos, en las cuales es necesario emprender obras de recuperación, de prevención, mitigación o aprovechamiento.

ARTICULO 64: LOCALIZACIÓN. Se definen las siguientes áreas de la ciudad como de conservación ambiental.

- Área de conservación y protección de 15 metros de ancho para cada margen de arroyos y acequias al interior de la **Localidad ó Zona Urbana Albania** y la **Localidad ó Zona Urbana Cuestecitas**.
- Áreas de barrios expuestos a inundación. Ver Mapa No. 7: Mapa de Tratamientos Urbanísticos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) en el Anexo Cartográfico.

ARTICULO 65: USOS DEL SUELO PERMITIDOS.

1.-USOS PRINCIPALES. Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para su protección; crecimiento de la vegetación espontánea, en zonas de riesgo se deben implementar las medidas de corrección o mitigación que asegure la seguridad de los habitantes allí asentados.

2.- USOS COMPATIBLES. Recreación pasiva o contemplativa.

3.-USOS CONDICIONADOS. La Captación de Aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cauce o cuerpo de agua cuando este circule. La construcción de Infraestructura de apoyo para las actividades de recreación, puentes y obras de adecuación.

4.- USOS PROHIBIDOS. Usos Agropecuarios, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación y todo tipo de edificaciones no importa cual sea su actividad.

ARTÍCULO 66: NORMAS URBANÍSTICAS

1. Las siguientes normas generales regularan la zona de conservación y protección de ARROYOS Y/O ACEQUIAS.

1.1. No se desarrollara ningún tipo de loteo o fraccionamiento de la ZONA de RONDA y CONSERVACION del CAUCE.

1.2.-Las ZONAS de RONDA y CONSERVACION del CAUCE deberán ser amojonadas y aislarse con cercas vivas.

1.3. Para todos los casos de la ZONA de RONDA y CONSERVACION del CAUCE, **NO** se permitirá edificaciones como tampoco que edificaciones de los predios vecinos se unan físicamente a los aislamientos de cercas vivas. Deberá dejarse un AISLAMIENTO con respecto a la cerca viva de CINCO (5) Metros.

1.4. Los CERRAMIENTOS deberán ser en CERCA VIVA con especies naturales y propias del LUGAR, los cuales serán supervisados por la UMATA.

1.5.-Los AISLAMIENTOS sobre las quebradas que aparecen identificadas en la cartografía que se anexa será de: treinta (30) metros de ancho a cada lado del cauce principal, para el río Jerez

1.6. Las ZONAS de RONDA y CONSERVACION del CAUCE que se encuentren desarrolladas con otros usos diferentes al asignado en el presente Acuerdo será motivo para que se haga notificación a los propietarios de los predios en los primeros SEIS (6) meses de aprobado el presente Acuerdo para que se suspenda de manera inmediata las actividades no autorizadas al de la CONSERVACION del CAUCE. Adicionalmente se inicia en ese momento el proceso de PLANTACION de especies nativas apropiadas y RESERVAR su USO exclusivamente para desarrollar un BOSQUE de GALERIA o parque ecológico el cual quedara bajo la supervisión del propietario y de la UMATA, con asesoría de CORPOGUAJRA.

1.7.- En los casos de Predios que en el momento de la aprobación del presente Acuerdo no cumplan con las anteriores disposiciones y se encuentren edificaciones en el interior de las ZONAS de RONDA y CONSERVACION del CAUCE, deberá ser NOTIFICADO a sus propietarios el PROCESO de SANCION para aquellas edificaciones NO AUTORIZADAS en los primeros SEIS (6) meses de la aprobación del presente Acuerdo, y, la PROHIBICION de realizarse cualquier tipo de Edificación.

PARAGRAFO. La Secretaria de Planeación y Obras Públicas conceptuará PREVIAMENTE sobre todo tipo de INTERVENCION que se pretenda adelantar al interior de esta Zona tanto por

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

particulares como por cualquier otra dependencia pública, Municipal, Departamental, Regional o Nacional.

ARTICULO 67: DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN

Para efectos de este Acuerdo Municipal el tratamiento de protección hace alusión al corredor de 250 metros de ancho, concedido a la multinacional INTERCOR para la construcción de la carretera privada y de la línea férrea.

ARTICULO 68: USOS DEL SUELO PERMITIDOS.

1.-USOS PRINCIPALES. Transito del tren de INTERCOR y de vehículos.

2.- USOS COMPATIBLES. Arborización.

3.-USOS CONDICIONADOS. Construcción de depósitos de agua o jagüeyes, tendido aéreo de cables.

4.- USOS PROHIBIDOS. Usos Agropecuarios, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos, y todo tipo de edificaciones no importa cual sea su actividad.

CAPITULO 3

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DEFINICIÓN, LOCALIZACIÓN, USOS PERMITIDOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 69: DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Corresponde al tratamiento que se aplica a zonas sub-normales, de la **Zona Urbana Albania**, que deben completar su ordenamiento básico: de infraestructura vial y de servicios públicos, de equipamiento comunitario y su vivienda, y que además tienen desarrollo incompleto o inadecuado. Igualmente se aplica para aquellos barrios que deben legalizar su situación urbanística.

ARTÍCULO 70: LOCALIZACIÓN. Se definen las siguientes zonas de la ciudad, los cuales deben ser objeto de Tratamiento de Mejoramiento Integral, de acuerdo al tipo de problemática que presentan:

- Entre calle 1A y la calle 6 y entre la carrera 6 y la carrera 7 de la **Zona Urbana Albania**.
- Entre calle 4 y la calle 6 y entre la carrera 6 y la carrera 5 de la **Zona Urbana Albania**.
- El área comprendida entre la calle 6, la cerca de alambre púa y la carrera 3B de la **Zona Urbana Albania**.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Parte del área encerrada entre carrera 3B la diagonal 7, la calle 6 y la carrera 3 de la **Zona Urbana Albania.**
- Parte del área encerrada entre la carrera 3 y la carrera 2 hacia el oriente del la **Zona Urbana Albania.**

Como se delimita en el Mapa No. 7: "Mapa de Tratamientos Urbanísticos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)" (ver Anexo Cartográfico).

ARTÍCULO 71: USOS PERMITIDOS. Los usos del suelo para esta zona, serán:

1.-USOS PRINCIPALES. Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Urbanizaciones.

2.-USOS COMPATIBLES. Iglesias, Comercio al Detal y Locales para la prestación de Servicios de Barrio, siempre y cuando NO CAUSEN NINGUN TIPO DE CONTAMINACIÓN (especialmente Auditiva y de Humos), MOLESTIAS, RESIDUOS y PELIGROS NO COMPATIBLES con los Usos Principales.

3.-USOS CONDICIONADOS. Clubes Juveniles, parqueaderos, panaderías y similares, CAI, centros de desarrollo comunitario, centros de salud, siempre y cuando NO CAUSEN NINGUN TIPO DE CONTAMINACION (especialmente Auditiva y de Humos), MOLESTIAS RESIDUOS y PELIGROS NO COMPATIBLES con los Usos Principales.

4.-PROHIBIDOS. Industria de cualquier clase Bodegas, Terminales de Transporte, Estaciones de Policía, Bomberos, Defensa Civil, Centros de Comercio al por Mayor, Estadios, Coliseos de Ferias y similares, Bares. Tabernas y similares, Discotecas y similares, Funerarias, Centros Recreacionales (Casinos, Salas de Cine y similares).

ARTÍCULO 72: NORMAS URBANÍSTICAS. En las Zonas de Mejoramiento Integral regirán las siguientes NORMAS generales:

1.-El Área de las Edificaciones identificadas dentro de esta categoría NO podrán desarrollar ningún tipo de SUBDIVISION que involucre parte o totalidad tanto del Predio como la Edificación sino cumplen con las siguientes AREAS y FRENTES MINIMOS.

Tipo de Vivienda	Área Mínima	Frente Mínimo
UNIFAMILIAR	72.00 Mt2.	6.00 Mts
BIFAMILIAR	110.00Mt2.	8.00Mts
URBANIZACIONES	500.00 Mt2	50.00 Mts

En todo caso se ajustaran a la DENSIDAD de setenta (70) Viviendas por Hectárea, tal como se prevee para la Zona RESIDENCIAL URBANA de INTERES SOCIAL.

2.-Los INDICES de OCUPACION MAXIMOS para la zona son:

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

Tipo de Vivienda	Índice de Ocupación Máximo
UNIFAMILIAR	0.50
BIFAMILIAR	0.45
URBANIZACIONES	0.40

3.-Los INDICES de CONSTRUCCION para las NUEVAS EDIFICACIONES dentro de la Zona, serán los RESULTANTES de la CORRECTA APLICACION de las NORMAS sobre: ALTURAS, AISLAMIENTOS, INDICES de OCUPACION, entre otros, establecidas en el presente Acuerdo.

4. - El número de PISOS MÁXIMOS permitido para las zonas de Mejoramiento Integral es de dos (2) Pisos.

5.- Las NORMAS sobre ANTEJARDINES y AISLAMIENTOS para Edificaciones Nuevas en las zonas de Mejoramiento Integral son:

Los ANTEJARDINES para los Predios con Uso Residencial Urbano de Mejoramiento Integral serán no menos de dos (2) metros.

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas, dentro de las Zonas Desarrolladas previas al presente Acuerdo, PRESERVARA la MORFOLOGIA URBANISTICA, para lo cual cuando fuera el caso EXIGIRA ADICION, DISMINUCION y/o ELIMINACION del ANTEJARDIN, previo el ESTUDIO que adelantara la misma Oficina.

6.-Todos los Predios dentro de las zonas de Mejoramiento Integral que no tengan edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del paramento existente. Por, ninguna razón podrá tener avisos comerciales de alguna clase.

7.- Los AISLAMIENTOS en la zona de Mejoramiento Integral para los predios, exigirán Patios para la asolación, iluminación y Ventilación Naturales así:

Retiro Frontal: 4 metros, lotes con frente a diagonales y 3.5 metros lotes con frente a transversales.

Retiro Lateral: 1.5 metros.

Retiro de Fondo: 6 metros mínimos.

La Profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la Fachada, con el propósito de garantizar la PRIVACIDAD de los Habitantes de los Predios Vecinos.

8. -Los muros que sirven de cerramiento posterior a los predios deberán tener una Altura Máxima de Dos (2) Metros con Cincuenta (50) Centímetros.

9.-Las NORMAS para VOLADIZOS y/o ALEROS son:

-Sesenta (60) por ciento (%) máximo del ancho del andén, a una altura mínima de 2.5 metros del

nivel del andén en su parte más desfavorable.

10. - Las NORMAS para ESTACIONAMIENTOS que deben ser previstos en la Zona de Mejoramiento Integral son las siguientes:

Para todos los Tipo de Vivienda: el Número de Estacionamientos es de Uno (1) Obligatorio por cada Dos (2) Viviendas, con una dimensión mínima de Dos (2) Metros con Cincuenta (50) Centímetros, por Cinco (5) Metros.

En las URBANIZACIONES se exigirán ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS para los Visitantes de manera obligatoria así:

Un (1) ESTACIONAMIENTO para Visitantes por cada Seis (6) UNIDADES de VIVIENDA, los cuales se localizaran dentro del Predio y por ningún motivo podrá utilizar el ESPACIO PUBLICO (Parques, Zonas Verdes. Vías, etc.).

QUEDAN PROHIBIDO las ZONAS de ESTACIONAMIENTO para VEHICULOS de más de Cinco (5) Toneladas en los ESPACIOS PUBLICOS (Parques Zonas Verdes, Vías, etc.). De igual manera, queda PROHIBIDO las Zonas de CARGUE y DESCARGUE permanentes en las Zonas de Mejoramiento Integral.

11.- Para todo desarrollo de VIVIENDA que se pretenda adelantar en la Zona de Mejoramiento Integral, se establece como obligatorio para quien desarrolle el PROYECTO, la SIEMBRA de Dos (2) ÁRBOLES como mínimo por cada Unidad de VIVIENDA aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de (1) Metro con Cincuenta (50) Centímetros, preferiblemente de especies nativas, las cuales tendrán una supervisión por parte de la UMATA, la cual expedirá un Paz y Salvo dirigido a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas tan pronto quien este desarrollando las Obras de Urbanismo haya adecuadamente SEMBRADO los ÁRBOLES requeridos, requisito para poder otorgar la LICENCIA de CONSTRUCCION respectiva.

Para la SIEMBRA de los ÁRBOLES, previamente deberá presentarse ante la UMATA el PROYECTO respectivo, el cual deberá tener en consideración, las características del Suelo, las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios existentes o por construir, los Cimientos de las Construcciones existentes o por Construir, etc.

PARAGRAFO.

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas conceptuará PREVIAMENTE sobre toda MODIFICACION, REMODELACION, RESTAURACION, AMPLIACION, REFORMA, COLOCACION de AVISOS PUBLICITARIOS, ALTERACION del ESPACIO PUBLICO, TALA de ÁRBOLES, ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS que se pretenda adelantar en la zona, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

CAPITULO 4

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DEFINICIÓN, LOCALIZACIÓN, USOS PERMITIDOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 73: DEFINICIÓN TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACION. El Tratamiento de Consolidación se aplica en aquellos sectores de la **Zona Urbana (Albania y Cuestecitas)** que presentan un espacio bien densificado, con vías pavimentadas y que su establecimiento se presento de muchos años atrás, así no cumplan con las normas urbanísticas en lo referente a espacio público (andenes, aislamientos y otros elementos que denotan carencia de planificación urbana). Aunque estas áreas cuentan con sus características urbanísticas ya definidas, a futuro deberán regirse bajo los usos permitidos que establezca el presente acuerdo.

ARTÍCULO 74: LOCALIZACION. Se define la siguiente zona de la ciudad, con Tratamiento de Consolidación:

- Corresponde al área encerrada entre la calle 2 y calle 5 y, la carrera 2 con un poco más allá de la carrera 4.

Su delimitación se presenta en el Mapa No. 7: “Mapa de Tratamientos Urbanísticos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)” (ver Anexo Cartográfico).

ARTÍCULO 75: USOS PERMITIDOS.

1.-USOS PRINCIPALES. Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, comercio al detal y para servicios de barrio.

2.-USOS COMPATIBLES. Centros cívicos culturales de educación. Para todos los casos de Vivienda en esta Zona, deberán incorporarse a las EDIFICACIONES NUEVAS Materiales de Construcción que permitan AISLAR las molestias ACUSTICAS que puedan enfrentar por encontrarse dentro de la Zona de USO MIXTO. Y para las viviendas existentes dentro de la zona de uso múltiple, los propietarios o inquilinos de las actividades comerciales o mixtas que deseen ubicarse en su interior, deben realizar una EVALUACION del IMPACTO de las nuevas ACTIVIDADES que se localicen en la vecindad de las edificaciones existentes, obligándose a realizar las OBRAS necesarias que permitan mantener la TRANQUILIDAD y la ARMONIA CIUDADANA.

3.- USOS CONDICIONADOS. Hoteles y similares, Restaurantes, y de salud, Bares, Tabernas y similares, Discotecas y similares. Funerarias, Centros Recreacionales (Casinos, Salas de Cine y similares), Panaderías y similares, Oficinas, Instituciones Bancarias, siempre y cuando NO CAUSEN NINGUN TIPO DE CONTAMINACIÓN (Humos) MOLESTIAS, RESIDUOS, PELIGROS NO COMPATIBLES con la vida en Comunidad.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

4.- USOS PROHIBIDOS. Industria de cualquier clase, Terminales de Transporte, Bomberos, Defensa Civil, Estadios, Coliseos de Ferias y similares, estaciones de servicio.

PARAGRAFO. Aquellos Usos que no están incluidos en los Usos Principales, Compatibles y Condicionados, y, que se encuentran actualmente dentro de la Zona de Tratamiento de Consolidación que quedo establecida por medio del presente Acuerdo, serán NOTIFICADOS por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo, para que en un plazo de tres (3) años se REUBIQUEN en las ZONAS que la misma oficina determine para esos usos urbanos

ARTÍCULO 76: NORMAS URBANÍSTICAS. En la Zona URBANA de Tratamiento Consolidado regirán las siguientes NORMAS generales:

1.- El área del predio de las Edificaciones identificadas dentro de esta categoría NO podrán desarrollar ningún tipo de SUBDIVISION que involucre parte o totalidad tanto del Predio como de la Edificación sino cumplen con las siguientes AREAS y FRENTES MINIMOS.

Tipo de Vivienda	Área Mínima	Frente Mínimo
UNIFAMILIAR	72.00 Mts.	7
BIFAMILIAR	150Mts.	12
MULTIFAMILIAR	500Mts.	15
URBANIZACION	5,000Mts.	50

2.- Los INDICES de OCUPACION MAXIMOS para la zona son:

Tipo de Vivienda	Indice de Ocupación Máximo
UNIFAMILIAR	0.60
BIFAMILIAR	0.50
MULTIFAMILIAR	0.45
URBANIZACIONES	0.40

3.- Los INDICES de CONSTRUCCION para las NUEVAS EDIFICACIONES dentro de la Zona de Tratamiento Consolidado, serán los RESULTANTES de la CORRECTA APLICACION de las NORMAS sobre ALTURAS, AISLAMIENTOS, INDICES de OCUPACION, entre otros, establecidos en el presente Acuerdo.

4. - El número de PISOS permitido es de dos (2) Pisos, para lotes que tengan un frente mayor o igual a diez (10) metros, con una Altura mínima libre en entre pisos de dos cincuenta (250) Metros.

5.- La Secretaría de Planeación y Obras Públicas dentro de las Zonas Desarrolladas previas al presente Acuerdo PRESERVARA la MORFOLOGIA URBANISTICA, para lo cual cuando fuera el caso EXIGIRÁ: ADICION, DISMINUCION y/o ELIMINACION del ANTEJARDIN, previo el ESTUDIO que adelantará la misma Oficina.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

6.- Todos los Predios dentro de la zona que no tengan Edificaciones deberán levantar cerramientos manteniendo las características del Paramento existente. Cuando los CERRAMIENTOS están sobre vías principales o especiales.

Podrán tener avisos comerciales siempre y cuando no supere el CINCUENTA (50) por ciento del total del cerramiento utilizado,

7- Para los AISLAMIENTOS, se exigirán Patios para la Asolación, Iluminación y Ventilación Natural así:

Retiro Frontal: Para el primer piso según hilos y niveles en todos los tipos de vivienda.

Retiro Lateral: 1.5 metros.

Retiro del Fondo: 6 metros mínimo.

La Profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la Fachada. Con el propósito de garantizar a PRIVACIDAD de los Habitantes de los Predios Vecinos.

En los casos de Predios Medianeros y/o Esquineros que en el momento de aprobación del presente Acuerdo no cumplen con esta disposición y se encuentran en el interior de la zona de Tratamiento de Consolidación, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, durante los siguientes Seis (6) meses a la aprobación del presente Acuerdo, previa la comprobación de la irregularidad, NOTIFICARA a los Propietarios del inmueble advirtiendo el plazo perentorio de Tres (3) años para realizar las respectivas ACCIONES, para que el AISLAMIENTO se provea de la adecuada ASOLEACION, ILUMINACION y VENTILACION y se mejore la calidad de vida de los HABITANTES de las EDIFICACIONES existentes.

8. - Los Muros que sirven de Cerramiento posterior a los Predios deberán tener una Altura Máxima de Dos (2) Metros con Cincuenta (50) Centímetros.

9.- Las NORMAS para VOLADIZOS y/o ALEROS son:

Sesenta (60) por ciento (%) del ancho del andén, a una altura mínima de 2.5 metros del nivel del andén en su parte más desfavorable.

10. - Las NORMAS para ESTACIONAMIENTOS que deben ser previstos en la zona de Tratamiento de Consolidación son las siguientes:

QUEDAN PROHIBIDO las ZONAS de ESTACIONAMIENTO para VEHICULOS de más de Cinco (5) Toneladas en los ESPACIOS PUBLICOS (Parques, Zonas Verdes, Vías, etc.). De igual manera, queda PROHIBIDO las Zonas de CARGUE y DESCARGUE permanente en la zona de Tratamiento Consolidado.

Para las Unidades de Vivienda que se encuentre dentro de la zona se deberá proveer de Un (1) Estacionamiento por cada Unidad de Vivienda, y, Un Estacionamiento para Visitantes de las Unidades de Vivienda por cada Cinco (5) Unidades de Vivienda aprobadas, para los dos casos deberán ubicarse los Estacionamientos en el interior del Proyecto o del Predio y por ninguna razón se aceptará utilizar el ESPACIO PUBLICO (Parques, Zonas Verdes, Vías, etc.).

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

12.- Para todo desarrollo COMERCIAL que se pretenda adelantar en la zona, se establece como obligatorio para quien desarrolle el PROYECTO, la SIEMBRA de Dos (2) ÁRBOLES como mínimo por cada Unidad COMERCIAL aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de Un (1) Metro con Cincuenta (50) Centímetros preferiblemente de especies nativas, las cuales tendrán una supervisión por parte de la UMATA, la cual expedirá un Paz y Salvo dirigido a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas tan pronto quien esté desarrollando las Obras de Urbanismo haya adecuadamente SEMBRADO los ÁRBOLES requeridos, requisito para poder otorgar la LICENCIA de CONSTRUCCIÓN respectiva.

Para la SIEMBRA de los ÁRBOLES, previamente deberán presentarse ante la UMATA el PROYECTO respectivo, el cual deberá tener en consideración, las características del Suelo, las Redes de Servicios Públicos Domiciliarios existentes o por construir, los Cimientos de las Construcciones existentes o por Construir, etc.

Para la zona que se encuentra desarrollada previamente al presente Acuerdo se adelantará un PROYECTO de ARBORIZACION entre la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, La UMATA y la Unidad Especial de Servicios Públicos, la cual incluirá la realización de un CATASTRO de REDES existentes con el ánimo de ARMONIZAR, los tres tipos de desarrollo sin ningún traumatismo durante el primer año después de haber sido aprobado el presente Acuerdo, el cual deberá quedar incluido dentro de los PRESUPUESTOS de INVERSION MUNICIPAL de los siguientes años mientras tenga vigencia el presente Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

PARAGRAFO. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas conceptuara PREVIAMENTE sobre toda MODIFICACION, REMODELACION, RESTAURACION, AMPLIACION, REFORMA, COLOCACION de AVISOS PUBLICITARIOS, ALTERACION del ESPACIO PUBLICO, TALA de ÁRBOLES, ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS que se pretenda en la Zona de Tratamiento de Consolidación, para el otorgamiento de la respectiva Licencia.

TITULO VI

DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 77: SISTEMA VIAL, DE TRANSITO Y TRANSPORTE: Se enuncian los siguientes Programas y Proyectos a corto, mediano y largo plazo:

A. SISTEMA VIAL. La localización previa de estas vías tanto a nivel municipal como urbano, es susceptible de ligeros desplazamientos por razones topográficas, geológicas, geomorfológicas ó económicas, sin perderse la filosofía de conexión.

1. AREA URBANA: Las vías urbanas comunicarán los diferentes barrios existentes en el casco urbano municipal. Su sección mínima será la que se defina en cada zona, debido a que los anchos de calle existentes varían de un sector a otro. Sin embargo cuando no se especifique su sección, debido a falta de reglamentación de la zona, se deberá conservar el retiro mínimo de una vía urbana. Se **propone** restringir la pavimentación de las vías en el área de riesgo por inundación, hasta que no se estructuren medidas de mitigación como, canalizaciones o similares; ya que si se hace necesaria la reubicación de la población en riesgo, se dificultaría más. Un estudio de zonificación de riesgo, podría recomendar que parte de estas áreas sean dedicadas a la recreación y reforestación. A continuación se describen las vías prioritarias:

A CORTO PLAZO:

Integración de la malla vial mediante las siguientes vías concertadas y conforme a lo delimitado en el Mapa No. 6: Mapa del Plan Vial Urbano Propuesto y de Parques, Zonas Verdes, Recreativas, y/o Deportivas, Existentes y/o Propuestas, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica) (ver Anexo Cartográfico), así:

- Pavimentación de la vía local principal, prioridad 1.
- Pavimentación de vía local secundaria urbana, prioridad 1.

A MEDIANO Y LARGO PLAZO :

- Pavimentación de vía secundaria de conexión veredal no pavimentada, prioridad 2.
- Vía perimetral.

Se plantea el estudio, diseño y construcción de vías prioritarias de acuerdo a las necesidades de la comunidad.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

2. AREA RURAL: A nivel rural la propuesta vial concertada presenta los siguientes fundamentos:

Se plantea la definición de diseño y/o construcción y/o rehabilitación de las siguientes vías concertadas, conforme al “Mapa No. 13: Mapa de Atención Prioritaria y Plan Vial Rural Propuesto, escala 1: 75,000” (Ver Anexo Cartográfico), así:

CORTO PLAZO:

- Terminación de la construcción de la vía Piedra Amarilla-Vía Nacional
- Construcción de la vía Arroz Sólo-Wareware
- Terminación de la construcción de la vía Zona Urbana de Cuestecitas.Chivomono
- Rehabilitación de la vía Urimacal-Santafé-Aeropuerto-Vía Nacional
- Construcción de la vía La Batea Montebello-Tigre Pozo

A MEDIANO PLAZO:

- Asfaltamiento de la vía **Zona Urbana Cuestecitas**-Maicao.

A LARGO PLAZO:

- Definición de diseños para la conexión y/o ampliación y/o pavimentación de la malla vial restante, tanto en tramos como ramales.

B. SISTEMA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE:

1. AREA URBANA:

Se establece la consolidación de programas de ingeniería de tránsito de lo cual se desprenderán subprogramas como los descritos a continuación:

- De señalización Horizontal, Vertical y de Piso en los niveles informativo, preventivo y reglamentario.
- De actualización de nomenclatura urbana.
- De educación ciudadana enfocada al buen uso del espacio público.
- De consolidación de centrales de carga, centro de acopio y de parqueo de vehículos pesados y de tracción animal.
- De estructuración del Sistema de Transporte Colectivo Único de Pasajeros para las rutas de influencia (proveniente de los municipios limítrofes) y de los corregimientos del municipio.
- Definición del diseño y construcción del terminal de pasajeros.
- De información vial y de transporte.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

2. AREA RURAL:

- Se adelantarán programas de señalización y demarcación que permitan hacer un uso racional de la malla vial.
- Adelantar el estudio de origen y destino de pasajeros y productos agrícolas, pecuarios, etc., provenientes del área rural del municipio y de los municipios vecinos.

PARÁGRAFO. Facúltese a la Administración Municipal para que un plazo no mayor de 12 meses contados a partir de la vigencia de este Acuerdo, inicie la organización del Plan Vial de Transporte del Municipio.

ARTÍCULO 78: SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

ZONA URBANA (Albania y Cuestecitas)

Las condiciones de la prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios apuntarán a lograr la sostenibilidad con criterios de calidad, cobertura, continuidad, cultura, cantidad, capacidad de gestión y costo.

El costo de la prestación del servicio será el regulador del crecimiento urbanístico, estando este determinado por la complejidad de la infraestructura necesaria para servir a un sector específico y las estipulaciones de la Ley, supervisadas por las Comisiones Reguladoras y la Superintendencia de Servicios Públicos.

El Esquema de Ordenamiento establece la necesidad de crear, fortalecer y consolidar las Empresas Prestadoras según lo dispuesto en la Ley 142 de 1994.

Las Estrategias Generales para garantizar la adecuada prestación de los Servicios Públicos, son:

- Elaborar el Estatuto de Servicios Públicos Domiciliarios, con el objetivo de orientar y reglamentar las actuaciones de las empresas prestadoras.
- Impulsar el uso racional de los recursos, el manejo eficiente de los sistemas, el fortalecimiento de las relaciones con el usuario y las garantías de calidad de las infraestructuras.
- Promover la gestión investigativa y tecnológica del sector, la transferencia tecnológica y el desarrollo del talento humano calificado.

Los PLANES propuestos son:

- Terminación y Optimización del Plan Maestro de Acueducto y el Plan Maestro de Alcantarillado.
- Realización del Plan de Descontaminación.
- Diseño del Plan de Gestión de Residuos Sólidos.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

Los PROGRAMAS para asegurar la prestación del servicio, en el **corto plazo**, son:

- Desarrollar las acciones necesarias para el fortalecimiento Institucional.
- Producción de Agua Potable
- Desarrollar el programa de Ahorro y Uso Racional del Agua.
- Actualización y optimización del sistema de distribución y conducción de agua, según comportamientos de la demanda.
- Realizar estudios sobre fuentes alternas de abastecimiento de agua en el área rural
- Realizar estudios sobre alternativas de abastecimiento de energía (eólica-solar).
- Ejecutar Planes de Instalación y/o Expansión de Redes:gas, telecomunicaciones, agua luz, alcantarillado (implementación del sistema UASB, para el tratamiento de aguas residuales en la **Zona Urbana Albania** y terminación de la laguna de oxidación para la **Zona Urbana Cuestecitas**).

Los PROGRAMAS en el **mediano plazo**, son:

- Ejecutar Planes de Expansión de Redes.
- Aumentar la producción de agua potable.

SERVICIO DE ALCANTARILLADO DOMICILIARIO:

En el **corto plazo** los PROGRAMAS serán:

- Reposición y construcción de redes.

En el **mediano plazo**:

- Optimización de redes de alcantarillado

SERVICIO DE RECOLECCION, CONDUCCIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:

En el **corto Plazo**:

- Terminación de la construcción y funcionamiento de las obras de recolección, conducción del agua residual y el tratamiento más conveniente (la laguna de oxidación en la **Zona Urbana Cuestecitas**, sistema UASB en la **Zona Urbana Albania**).

En el **mediano Plazo**:

- Expansión de redes.

ELECTRIFICACION:

En el **corto plazo**:

- Desarrollo de los Planes de Expansión al Área de Expansión Urbana.

En el **mediano Plazo**:

- Reposición de redes primarias, secundarias y transformadores.

En el largo plazo:

Construcción de infraestructura de transmisión de propiedad de la empresa prestadora del servicio.

TELEFONIA:

En el corto, mediano y largo plazo:

- Telefonía inalámbrica.
- Construcción de redes de fibra óptica.
- Ampliación de la cobertura telefónica, internet, etc.
- Telefonía básica local extendida. (Teléfonos públicos en sitios estratégicos del municipio).
- Diseño del Sistema de Información Geográfica.
- Implementar la telefonía satelital.

DISTRIBUCION DE GAS NATURAL:

En el **corto plazo**:

- Instalación de la infraestructura estructural en el **área urbana (Albania y Cuestecitas)** del municipio.

SERVICIO DE ASEO

En el **corto plazo**:

- Diseño del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- Identificación del sitio adecuado para la construcción del relleno sanitario con la tecnología escogida por el municipio.
- Adquisición y/o disposición de predios y equipos necesarios para transporte, tratamiento, y disposición final seguras.
- Implementar proyectos de reciclaje en la fuente.

ZONA RURAL

En la zona rural del municipio, en el **corto plazo** se desarrollarán las acciones necesarias que conduzcan a:

- Asegurar el abastecimiento de agua potable a todos los usuarios.
-

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Diseñar y Ejecutar programas de saneamiento ambiental para el manejo de las aguas residuales y residuos sólidos.
- Impulsar y promover el uso de fuentes alternativas de abastecimientos de energía eólica-solar.
- Impulsar y promover tecnologías alternativas para la utilización de residuos sólidos.

ARTICULO 79: SISTEMA DE MANEJO DE ESPACIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Con objeto de consolidar el Plan de Espacios Públicos y Equipamientos para el municipio, se enuncian los siguientes planes, programas y proyectos a corto y mediano plazo:

ESPACIO PÚBLICO:

A. DEL NIVEL AMBIENTAL:

1. Reconocimiento de las zonas de fragilidad ecológica y de protección de recursos naturales que forman parte de la oferta de espacios recreativos, turísticos y paisajísticos en el ámbito municipal.
2. Conformación del Sistema de Espacio Público entendido como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos 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.
3. Recuperación de los ecosistemas que posibiliten la creación de equipamientos y amoblamientos paisajísticos y ecológicos.

B. DEL NIVEL INTRAURBANO

SUBSISTEMAS DE PLAZAS

La integración del entorno social y ambiental a través de la conformación de la plaza como lugar de encuentro de las comunidades, que facilite la participación de la comunidad en eventos y actos culturales, donde se promueva el civismo y el amor hacia Albania.

Como programa tendrá en cuenta tres aspectos sociales para la conformación del subsistema de parques: participación y convivencia, calidad ambiental y recreativa, compatibilidad de usos y caracterización con el entorno.

EN EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL:

La creación de un sistema vial peatonal que permita al ciudadano la mejor utilización del espacio público y el usufructo del mismo.

Se caracteriza el sistema vial, en lo relativo al espacio público, bajo dos aspectos: peatonales, y vehiculares.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:

Este sistema se conforma así:

EQUIPAMIENTO EN SALUD: Se amplía la infraestructura del Centro de Salud a Hospital. Para la expansión y configuración de la red de salud se crean los Centros de Salud de acuerdo a niveles de demanda actual y cobertura futura, en el corto, mediano y largo plazo.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: El sistema educativo se conforma supliendo el déficit en infraestructuras con la adecuación de las actuales, así mismo la utilización del sistema de predeterminación de Áreas de Cesión, los bienes fiscales, bienes de uso público, que posea la Administración Municipal, para la configuración del sistema de equipamientos educativos del municipio. Se fortalecerá el sistema, en el corto, mediano y largo plazo, mediante la Escuela de Padres, Programas de Educación al Adulto, Educación para Niños Especiales, Universalización de la Etnoeducación, Diversificación de la Educación Media y el establecimiento de sedes de los diferentes centros de educación superior que puedan apoyar el desarrollo de la profesionalización del recurso humano del Municipio de Albania.

EQUIPAMIENTO RECREATIVO: se crea una red de unidades nuclearizadas deportivas que cumplan con las funciones recreativas, competitivas y de esparcimiento de las tres edades: niñez, adolescencia y tercera edad, que a la vez formen parte del gran sistema verde recreativo y cultural de la ciudad.

EQUIPAMIENTO EN TRANSPORTE: el equipamiento de transporte pertenece al sistema vial a través de las funciones de recepción y despacho de pasajeros y carga con sus respectivos servicios complementarios, para optimizarse la prestación de éste servicio público, a través de amoblamiento, señalización, un terminal, etc.

EQUIPAMIENTO EN ASISTENCIA SOCIAL: está conformado por la red de servicios sociales complementarios como son sistema de seguridad policiva, emergencias y bienestar social. (instalaciones de la policía, etc.) etc.

RED EQUIPAMIENTOS CULTURALES Y PATRIMONIALES: para su conformación se reconocerán los equipamientos relacionados, como preinventario en el Documento de Soporte Técnico del EOT. Serán objeto del proceso establecido en la Ley 397 de 1997.

EQUIPAMIENTO RURAL: Con objeto de establecer una adecuada implementación de equipamientos en suelo rural se establece la promoción, construcción y fortalecimiento de lugares donde se preste una atención integral al campesino y a la comunidad indígena, dichos lugares serán centros de atención hacia estas comunidades y puedan en estos sitios resolver sus principales necesidades de tipo social (salud, educación, recreación, etc.)

ARTICULO 80: SISTEMA DE SOPORTE AMBIENTAL MUNICIPAL. Considerase 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

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

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:

- a. **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.

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
-

ARTICULO 81: SISTEMA DE VIVIENDA: Con objeto de consolidar el Sistema de Vivienda, en el municipio se establece la siguiente categorización: Vivienda Nueva, Vivienda de Interés Social, Mejoramiento Integral, y Planes de Vivienda Asociativa. Estableciéndose las siguientes acciones, planes, programas y proyectos a corto, mediano y largo plazo:

VIVIENDA NUEVA:

1. Los proyectos de Vivienda Nueva deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso, servicios públicos domiciliarios, provisión de los espacios públicos y áreas necesarias para la vida en comunidad equipamiento colectivo de interés público y/o social, recreación, salud, cultura.
2. Adelantar acciones conducentes a la implementación de diseños y proyectos de un modelo de gestión urbana colectiva.
3. En el área rural (incluye el resguardo indígena) se propicia, apoya y fomenta la tendencia natural a la agrupación (también dentro del contexto de la cultura indígena wayúu por sistema asociativo familiar) en el área rural.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:

1. Desarrollar en asocio con entidades privadas u ONG´S, o directamente por las entidades públicas, programas de construcción de V.I.S.
2. Ofrecer para los habitantes de Albania, un espacio social en el territorio, posibilitando el asesoramiento necesario para su orientación personal y vocacional en artes y oficios.
3. Los Planes Parciales correspondientes, determinarán la forma de definir la localización de los terrenos para la Vivienda de Interés Social.

MEJORAMIENTO INTEGRAL:

1. La Administración Municipal adelantará los programas de Mejoramiento Integral señalados en el Documento Técnico de Soporte del Esquema de Ordenamiento.
2. Se establece como prioridad, los Tratamientos de Mejoramiento Integral de asentamientos incompletos o inadecuados, y la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
3. Se desarrollan programas y proyectos de Mejoramiento Integral de Vivienda Rural, con el fin de contribuir a incrementar los niveles en convivencia, de recuperar el deterioro del medio ambiente y en particular mejorar la calidad de vida de la población rural.
4. Los programas de Mejoramiento Integral de Vivienda que desarrolle el municipio serán en forma concertada con otras entidades públicas y estarán dirigidos a beneficiar a la población de bajos ingresos (1 y 2, estratos socio-económicos) de los asentamientos de desarrollo inadecuado o incompleto.

PLANES DE VIVIENDA ASOCIATIVOS:

Reconocer las formas asociativas de ejecución de vivienda por autogestión y autoconstrucción como un mecanismo efectivo de integración y participación de la comunidad.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 82: ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Son las áreas destinadas para el futuro crecimiento del área urbana con prioridad para Viviendas de Interés Social y usos residenciales en general en el transcurso del desarrollo del presente Esquema de Ordenamiento territorial. Este crecimiento se realizara de acuerdo con la capacidad de prestación de servicios públicos que el municipio este en capacidad de brindar.

1. USOS PRINCIPALES: Residencial (unifamiliar, bifamiliar y urbanizaciones), parques y sitios para la recreación pasiva, establecimiento de locales de comercio al detal y pequeñas misceláneas.

2. USOS COMPATIBLES: Iglesias, Comercio al detal y Locales para la prestación de Servicios de Barrio, siempre y cuando NO CAUSEN NINGUN TIPO DE CONTAMINACIÓN (especialmente Auditiva y de Humos), MOLESTIAS, RESIDUOS y PELIGROS NO COMPATIBLES con los Usos Principales.

3. USOS CONDICIONADOS: Clubes Juveniles, Parqueaderos, panaderías y similares, CAI, centros de desarrollo comunitario, Centros de Salud, siempre y cuando NO CAUSEN NINGUN TIPO DE CONTAMINACION (especialmente auditiva y de humos), MOLESTIAS RESIDUOS y PELIGROS NO COMPATIBLES con los Usos Principales.

4. USOS PROHIBIDOS: Industria de cualquier clase, Bodegas, Terminales de Transporte, Estaciones de Policía, Bomberos, Defensa Civil, Centros de Comercio al por Mayor, Estadios, Coliseos de Ferias y similares, Bares. Tabernas y similares, Discotecas y similares, Funerarias, Centros Recreacionales (Casinos, Salas de Cine y similares), estaciones de servicio, mercado público.

TITULO VII

OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS Y SERVIDUMBRES

CAPITULO 1

NORMAS PARA TODA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 83: ASPECTOS GENERALES: La solicitud de licencia de urbanización deberá cumplir con los requisitos establecidos el Decreto N°. 1052 de 1998.

ARTÍCULO 84: ESTUDIOS TÉCNICOS: Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar, para su aprobación ante la autoridad competente, un estudio urbanístico que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al barrio o sector dentro del cual se localizarán las edificaciones o instalaciones e igualmente para aquellos proyectos que se ubiquen en zonas geológicas particularmente críticas. El Estudio constará de lo siguiente:

- Estudio Geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico.
- Disponibilidad de la prestación de los servicios públicos con información suficientemente detallada y con el certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, expedido por la Administración Municipal u/ó dependencia que este delegue, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación de estos inmediatamente estén terminadas las obras de la urbanización.
- Relación vial que comprenda la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con el Plan Vial Municipal y las secundarias que a juicio de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas se consideren convenientes y necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar las urbanizaciones aledañas con el terreno a urbanizar y que serán utilizadas por vehículos tanto de transporte público como particular.
- Estudio acerca de los servicios comunitarios públicos y zonas verdes del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto donde se muestre la suficiencia o insuficiencia de los existentes en su alrededor para servir la población del nuevo asentamiento urbano proyectado, y con el fin de definir que tipo de equipamiento comunitario debe aportar la nueva urbanización acorde con el volumen de población que vaya a albergar y a las necesidades del sector.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 85: SERVICIOS PÚBLICOS: En proyectos de urbanizaciones, las redes de servicios públicos domiciliarios deben extenderse solo atravesando áreas públicas. Sin embargo cuando se proyecten en áreas privadas, será obligatorio constituir el respectivo gravámen de servidumbre en favor de la entidad que presta los servicios públicos en el Municipio de Albania. El interesado debe tramitar ante la empresa de servicios públicos que preste el respectivo servicio todo lo relativo a cesiones de servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos domiciliarios. Estas redes deberán ser construidas por el urbanizador y en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

ARTÍCULO 86: SISTEMA VIAL: En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características:

1. Que constituya una malla vial continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que los accesos de las vías locales a la del Plan Vial Arterial sean planteados de acuerdo con las Normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
3. Que exista acceso holgado de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
4. Que el Sistema Vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclovías u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

ARTÍCULO 87: TRAZADO DEL SISTEMA VIAL: Las vías del Sistema Vial de servicio serán proyectadas por el urbanizador. Las demás del Plan Vial Municipal serán proyectadas por el Secretaría de Planeación y Obras Públicas .

ARTÍCULO 88: ACCESO A LOTES: Deberá existir para cada uno de los lotes establecidos en el proyecto de urbanización el acceso directo desde una vía pública o privada. En el caso de que los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el urbanizador ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

ARTÍCULO 89: ANTEJARDINES O RETIROS DE PROTECCIÓN: Deberá disponerse de antejardín en todas las vías públicas y privadas de urbanizaciones. Las edificaciones guardarán, respecto al tipo de vía pública o privadas diseñada, los retiros debidamente establecidos.

ARTÍCULO 90: CESIÓN DE ÁREAS: El promotor y/o el constructor de una urbanización deberá ceder a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares según la reglamentación vigente sobre la materia. Del mismo modo deberá ceder todas aquellas áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas y las destinadas para servicios colectivos, que han de ser de uso público junto con los equipamientos que se construyan sobre éstas, de conformidad con las Normas Mínimas establecidas por el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 91: PENDIENTES DEL TERRENO: Las zonas en el área urbana con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) ó que, según los estudios realizados, sean geológicamente inestables, no podrán ser considerados en los proyectos como áreas útiles para construir ni como áreas de cesión para zonas verdes ni recreativas.

ARTÍCULO 92: ÁREAS INESTABLES: Las áreas geológicamente inestables no podrán ser utilizadas para ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones

ARTÍCULO 93: AISLAMIENTOS EN ARROYOS O CORRIENTES DE AGUA SIN CANALIZAR: Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como: arroyos, acequias, lagunas, manantiales o similares, deberá dejar un ancho de retiro mínimo de 15 metros, con relación a cada uno de los borde del cauce.

PARÁGRAFO PRIMERO: Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente artículo como áreas de recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas y serán entregados debidamente acondicionados. En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En urbanizaciones cerradas, dichos retiros se mantendrán como áreas libres privadas y no serán objeto de cesión al municipio, a menos que las entidades públicas que prestan servicios las requieran para paso de redes.

PARÁGRAFO TERCERO: Los retiros sobre arroyos, acequias, corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las culatas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

PARÁGRAFO CUARTO: Cuando se trate de corrientes de agua debidamente canalizadas en áreas no desarrolladas, entre el límite de la respectiva canalización con respecto al paramento de construcción debe interponerse una vía vehicular o peatonal, área que se contabilizará dentro del mismo retiro.

ARTÍCULO 94: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR: Los tratamientos especiales requeridos para encauzar y proteger las corrientes de agua serán realizados por el urbanizador y serán incluidos en el proyecto respectivo, debiendo concertarse con las respectivas autoridades ambientales y de planeación el trazado del mismo. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al Municipio.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

PARÁGRAFO ÚNICO: El área de terreno que se libere por la modificación del curso de la corriente seguirá siendo de propiedad de la nación y como tal deberá mantenerse como área libre pública y no podrá construirse sobre ella.

ARTÍCULO 95: CANALIZACIONES: Las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas por vías laterales y zonas verdes de retiros paralelas, en los sectores de topografía con pendiente inferior al cinco por ciento (5%).

PARÁGRAFO PRIMERO: En los sectores de topografía con pendiente media entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%), la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Albania determinará si se admiten rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro. Se tendrá en consideración, como criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por una vía pública vehicular o particular, según la topografía del terreno.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En terrenos con pendientes superiores al quince por ciento (15%) se conservará el cauce natural, y los retiros se arborizarán, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Albania determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

ARTÍCULO 96: PROTECCIÓN FORESTAL: Todo desarrollo por urbanización deberá ajustarse a las Normas establecidas en el Código de Recursos Naturales (Decreto Ley No 2811 de 1974), las disposiciones de la Ley 99 de 1993 y aquellas emanadas de las autoridades ambiental competente sobre protección de los recursos naturales. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas, por cada árbol que no sea posible conservar. Estos árboles nuevos deberán tener como mínimo un desarrollo alcanzado de un metro cincuenta (1.50 m) de altura.

CAPÍTULO 2

AREAS INDUSTRIALES FUTURAS

ARTÍCULO 97: AREAS INDUSTRIALES FUTURAS

Para las **áreas industriales futuras** se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. Control de Contaminación. Todas las industrias deberán tener los sistemas de control de contaminación según la actividad que se desarrolle, bajo la aprobación de la autoridad ambiental (CORPOGUAJIRA o dependiendo de la dimensión de la industria, de la autoridad ambiental competente).

2. Vías: Las áreas industriales resolverán su tránsito de carga, obrero y de vehículo de turismo, por medio de sistemas de vías vehiculares tanto de acceso directo como de servicio que tenga una sección mínima de quince con cincuenta metros (15.50 m.) distribuidos así:

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Diez con cincuenta metros (10.50 m.) de calzada.
- Dos con cincuenta metros (2.50 m.) a cada uno para andenes.
- Antejardines según la zona de conformidad con lo dispuesto para ello en el Plan Vial.

3. Parqueaderos: Para estacionamiento de vehículos livianos y pesados equivalente a no menos del 10% del área total del terreno, concentrada en una sola o distribuida estratégicamente en el complejo en dos áreas iguales. Cada lote deberá disponer del área interior suficiente para cargue y descargue, en tal forma que esa movilización no se haga sobre la vía pública.

4. Zonas verdes. Para efectos de protección y control del medio ambiente, toda zona industrial deberá contar con zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno que colinden con otros usos compatibles con ellas. Dichas zonas verdes harán las veces de pantalla o cordón forestal, para lo cual estarán debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para la firma del acta de recibo y licencia definitiva de urbanización. Por lo menos el área de zonas verdes deberá representar el 30% del total del terreno.

5. Cerramiento de lotes: Todo lote industrial debe tener un cerramiento sobre sus linderos, el cual debe cumplir además con Normas de Seguridad y aislamiento térmico y/o de ruido.

PARAGRAFO PRIMERO: Las edificaciones o urbanizaciones industriales, cualquiera que sea su ubicación, deberá cumplir con los siguientes requisitos generales:

a). Las urbanizaciones y edificaciones industriales podrán disponer de locales para actividades comerciales o de servicio que sean compatibles con el uso industrial.

b). Las edificaciones que se construyan pareadas por su medianería deben disponer obligatoriamente de muros contra fuego de no menos de uno con cincuenta metros (1.50 m.) de altura.

c). Respetar los retiros frontales dispuestos para las vías públicas como retroceso de parámetro de construcción o antejardín, definido para la jerarquía vial que afecta el terreno.

d). Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos automotores de transporte debidamente cargados, con un mínimo de cuatro cincuenta metros (4.50 m.) de altura libre, y disponer de espacio interior o exterior fuera de la vía pública para las maniobras y operaciones de cargue y descargue.

e). A juicio de las autoridades del municipio y según el tipo y magnitud de la industria, podrán establecerse retiros obligados a medianerías como medida de protección contra incendio o como medio de aislamiento para evitar perjuicio a colindantes. Las determinaciones establecidas serán consignadas en el respectivo alineamiento y constituyen decisiones requeridas para el otorgamiento de la licencia de urbanización y/o construcción por parte de la autoridad competente.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para el funcionamiento de unidades industriales cerradas deben cumplir con los siguientes requisitos para su adecuado funcionamiento:

- a). Solo podrán tener un acceso y una salida para vehículos, maquinarias y personal debidamente controladas.
- b). Dispondrán de un reglamento interno para su ordenado funcionamiento y administración general.
- c). Los locales internos para guardar herramientas y/o ubicar maquinarias y elementos de trabajo no podrán tener acceso desde la vía pública, este se hará a través del acceso común a la unidad industrial.
- d). Dispondrá de servicios sanitarios apropiados, incluidas duchas.
- e). Podrán disponer de cafetería sin venta de licor para servicios interno de obreros y empleados y demás servicios de tipo comunitario que se requiera para su buen funcionamiento interno.
- f). Deben disponer de todas las normas de seguridad para la prevención y atención de desastres que exija la Secretaría de Planeación y Obras Públicas y, dispondrán de una buena señalización para su ordenado funcionamiento.

CAPÍTULO 3

NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 98: DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA: Denominanse Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social, ó simplemente *Urbanizaciones VIS*, a los desarrollos residenciales de características urbanísticas mínimas. Las urbanizaciones mencionadas en el presente Artículo, admitirán las modalidades de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

ARTÍCULO 99: DEL INDICE DE CALIDAD AMBIENTAL PERCIBIDA. Establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad para las viviendas, teniendo en cuenta el INDICE DE CALIDAD AMBIENTAL PERCIBIDA, el cual determina conjugar la evaluación del espacio de la vivienda (variable independiente), que comprende las características de tamaño, forma, iluminación y ventilación, con la Calidad Ambiental Percibida de estos espacios (variable dependiente) que está relacionada con aspectos cognitivos, afectivos y conductuales. **El Índice de Calidad Ambiental Percibida, es un nuevo concepto urbano para definir la calidad ambiental de las viviendas, descubriendo su incidencia en la morbilidad y mortalidad de sus habitantes, en la delincuencia juvenil, en la producción intelectual y/o laboral, en las relaciones intrafamiliares, etc.** este concepto de planificación, deberá introducirse y propender por lograr un alto indicador en cualquiera de las densidades a tratar (altas, media, bajas) y en todo tipo de modalidades (brutas, netas, prediales e inmobiliarias).

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 100: Con base en el anterior punto, fijar las condiciones y situaciones normativas de áreas mínimas para las soluciones de Viviendas de Interés Social, a fin de buscar el equilibrio entre densidad, costos de urbanización, posibilidad de adquisición y dimensiones consecuentes con sus habitantes y condiciones dignas de habitabilidad.

ARTÍCULO 101: Las recomendaciones sobre densidades se refieren a áreas netas, por consiguiente se trata de densidades netas que tienen como objetivos: lograr una mejor ocupación del suelo, lo que trae como consecuencia una reducción considerable en la extensión de la ciudad. También el aumento de la densidad se considera necesario para bajar los costos de urbanización, ya que en definitiva estos costos deben ser sufragados por los propietarios de las viviendas, donde se demuestra que la densidad tiene una relación directa con la economía urbana y la capacidad de acogida del suelo, entendiéndose como todas las condiciones aptas de un terreno para ser urbanizado y el máximo aprovechamiento que de él se obtenga teniendo en cuenta el equilibrio ecológico de su entorno.

ARTÍCULO 102: OBRAS INDISPENSABLES. El urbanizador de un desarrollo residencial enmarcada en las características de Vivienda De Interés social (VIS) deberá ejecutar, al menos, lo siguiente:

1. Construcción y pavimentación de las vías vehiculares y senderos peatonales.
2. Construcción del equipamiento comunitario teniendo en cuenta los tamaños establecidos.
3. Construcción y dotación de las áreas libres, verdes y recreativas en cuenta los tamaños establecidos..
4. De acuerdo con la localización y el sector urbano, se determinará el área, el frente y los retiros laterales, anteriores y posteriores mínimos exigidos para los lotes de proyectos de Urbanizaciones VIS. El área mínima de vivienda será: 20 m² para una alcoba; 40 m² para dos alcobas; y 60 m² para tres alcobas, las cuales podrán obtenerse mediante desarrollos progresivos.
5. Infraestructura para acueducto, alcantarillado y energía eléctrica: las redes y el servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica deberán ser instalados en su totalidad de las viviendas que se proyecten y no únicamente para las construidas en primeras etapas;
6. Se deberá instalar la totalidad del alumbrado público de las zonas construidas, cumpliendo con las exigencias de las empresas prestadoras del servicio.
7. Los servicios públicos tendrán el diseño y las especificaciones que determinen las empresas encargadas de la prestación del servicio.
8. Para vías peatonales, los frentes de manzana no deben ser mayores a 140 metros, de tal manera que desde el centro de la misma, la distancia al borde de la vía pública más próxima no sea superior a 70 metros.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 103: LICENCIAS DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.

Las licencias de parcelación, urbanización y/o construcción serán expedidas por la autoridad competente.

CAPÍTULO 4

NORMAS PARA FUTURAS ESTACIONES DE SERVICIO

ARTÍCULO 104: REGLAMENTACIÓN: Los establecimientos destinados al expendio de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante y a la venta de lubricantes, accesorios y otros productos y servicios para los vehículos automotores y la prestación de servicios inherentes a los mismos en el Municipio de Albania, se regirán por disposiciones del presente Acuerdo y por las del **Decreto N°. 1521 de 1998 del Ministerio de Minas y Energía** y por las normas que lo desarrollen, complementen ó sustituyan.

ARTÍCULO 105: DEFINICIÓN: Para efectos del presente Acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones incluidas en el Decreto N°. 1521 de 1998:

1. ESTACIÓN DE SERVICIO: Establecimiento destinado al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines. En las estaciones de servicio también podrán operar minimercados, tiendas de comidas rápidas, cajeros automáticos, tiendas de videos y otros servicios afines a estos, siempre y cuando se obtengan de las autoridades competentes las autorizaciones correspondientes y se cumplan todas las normas de seguridad para cada uno de los servicios ofrecidos. Estas actividades comerciales no deberán interferir con el objeto principal para el cual se autorizó la operación de la estación de servicio, vale decir, el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto G.L.P. Las estaciones de servicio también podrán disponer de instalaciones y equipos para la distribución de gas natural comprimido (G.N.C.) para vehículos automotores, caso en el cual se sujetarán a la reglamentación específica del Ministerio de Minas y Energía contemplada en el Decreto N°. 1521 de 1998 y en las normas que lo aclaren, desarrollen, modifiquen o reemplacen.

2. DISTRIBUIDOR MINORISTA: Toda persona natural o jurídica que expendan directamente al consumidor, combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del mismo (G.L.P.), por intermedio de estaciones de servicio propias o arrendadas.

ARTÍCULO 106: LOCALIZACIÓN: Las Estaciones de Servicio solo podrán ubicarse con frente sobre vías regionales, arterias y/o semiarterias, determinadas según las normas urbanísticas emanadas del presente Acuerdo.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 107: RESTRICCIONES DE LOCALIZACIÓN: Los linderos de los lotes donde se pretenda ubicar las estaciones de servicio se refiere el presente Acuerdo no podrán quedar a una distancia menor de cien metros (100 m) de los linderos de edificios vivienda en cualquiera de sus tipos, instituciones de educación ó de salud, templos, teatros, escenarios deportivos cerrados, hoteles y demás sitios destinados a reuniones públicas cuyo funcionamiento haya sido previamente autorizado por la autoridad competente del Municipio de Albania.

ARTÍCULO 108: ACCESOS Y SALIDAS: Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar separadas y definidas por señales visibles, además, se harán siguiendo el sentido de la circulación de la vías con una inclinación de no mayor a 45° para vías arterias ó regionales y ni de 60° para vías secundarias, ángulo medido del borde da la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso no podrá ser menor de siete metros (7 m). Las entradas y salidas de una estación de servicio estarán separadas entre si un máximo de doce metros (12 m). La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18 m) en vías arterias y de catorce metros (14 m) vías secundarias.

ARTÍCULO 109: TRATAMIENTO DE CALZADAS: La calzada de las entradas y salidas en las estación de servicio llevará, a todo lo ancho, material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente se deberá conservar limpia de todo residuo de aceite y combustible.

ARTÍCULO 110: ÁREAS DE CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTOS TRANSITORIOS: En las Estaciones de Servicio, no menos del 50% del área neta se destinará a la circulación y estacionamientos transitorios de vehículos automotores que necesitan de los servicios de la estación, proporción que deberá conservarse aún después de cualquier reforma.

ARTÍCULO 111: ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES: Las estaciones de servicio de que trata el presente acuerdo, deberán desarrollarse en lotes de terreno de no menos de 1.200 m² con un frente mínimo de 35 metros.

ARTÍCULO 112: SEPARACION ENTRE ISLAS SURTIDORAS: Las islas surtidoras paralelas entre sí tendrán una separación mínima de nueve metros (9 m.) entre los bordes de sus bases surtidoras y de éstas con las edificaciones de la estación de servicio será de seis con cincuenta metros (6.50 m.) Los surtidores, tanques de combustibles y demás depósitos de materiales inflamables se ubicarán de acuerdo con las normas mínimas establecidas en la norma NFPA 30 vigente (Norma de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de los Estados Unidos, aceptadas en Colombia).

PARÁGRAFO ÚNICO: Los muros divisorios cortafuegos serán de una altura mínima de cinco metros (5m).

ARTÍCULO 113: USOS DEL SUELO EN ESTACIONES DE SERVICIO: Los terrenos ocupados por estaciones de servicio serán dedicados exclusivamente a este fin y de conformidad con el tipo de servicios expresados en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 114: SERVICIOS SANITARIOS: Las estaciones de servicio deberán disponer de servicios sanitarios públicos para damas y caballeros.

ARTÍCULO 115: TANQUES DE ALMACENAMIENTO: Los tanques de almacenamiento de combustibles de las estaciones a que se refiere el presente Acuerdo deberán disponerse en forma subterránea.

ARTÍCULO 116: DISPOSICIÓN DE MUROS: Cuando en las estaciones de servicio se dispongan de muros medianeros o simplemente divisorios en general, estos se aislarán por medio de un andén interior de no menos de sesenta centímetros (0.60 m.) de ancho y de veinte centímetros metros (0.20 m.) de altura en toda su longitud. Medidas de protección adicional como barreras de concreto, bolardos, perfiles en “L” o tubulares metálicas estarán a opción del propietario y/o constructor.

ARTÍCULO 117: PISOS: Los pisos deberán construirse en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares.

ARTÍCULO 118: SERVICIOS PROHIBIDOS: En los establecimientos a que alude el presente Acuerdo, no se permitirá la ejecución de trabajos de reparaciones mayores, pintura, latonería, soldadura, uso de celulares mientras se dispensa combustible y otros que requieran instalaciones especiales para usos distintos de los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada caso.

ARTÍCULO 119: NORMAS DE SEGURIDAD: Las estaciones de servicio en general deberán cumplir con las normas de seguridad establecidas por el Ministerio de Minas y Energía, las Normas de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de los Estados Unidos aceptadas en Colombia, las Normas de Higiene y Seguridad Industrial establecidas por el Ministerio de Salud y las Normas locales que establezca la Administración Municipal de Albania.

ARTÍCULO 120: VENTA DE GASES: Las estaciones de servicio que se dediquen a la venta en forma permanente o transitoria de gases, deberán ceñirse a las Normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energías sobre esta clase de actividades.

ARTÍCULO 121: REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO : Además de la autorización de funcionamiento que deberá otorgar en cada caso el Ministerio de Minas y Energía, la autoridad competente otorgará la licencia de funcionamiento a las estaciones de servicio ó llenado que hayan cumplido con las exigencias señaladas, para lo cual exigirá entre otros requisitos, la licencia ambiental expedida por CORPOGUAJIRA.

CAPÍTULO 5

TALLERES DE MECANICA

ARTÍCULO 122: UBICACIÓN: Para efectos del presente Acuerdo, los Talleres de Mecánica se considerarán Comercio de Mayor impacto.

PARÁGRAFO Primero: No se permitirá esta actividad sobre los andenes, calzada ni antejardines de las edificaciones destinadas a estos fines.

ARTÍCULO 123: ÁREA DEL LOTE: El área del lote mínima para talleres y diagnosticentros no podrá ser menor de trescientos metros cuadrados (300 m²) y su frente mínimo será de doce metros (12 m.).

ARTÍCULO 124: NORMAS DE DISEÑO: La construcción de Talleres de Mecánica deben cumplir, como mínimo, las siguientes especificaciones:

1. El ancho mínimo de la puerta de acceso de vehículo será de tres metros (3 m.), se deberá proveer un espacio de parqueo o espera para cada uno de los sitios de trabajo al interior del establecimiento.
2. En ningún caso se podrá utilizar el antejardín como parqueadero o sitio de trabajo y no se podrá cubrir el retiro de fondo.
3. Deberán pavimentar el sitio de trabajo en materiales que permitan su limpieza.
4. Deberán proveer sistemas de desagüe de aguas servidas con desarenadores y desgrasadores antes de enviarlas al alcantarillado.
5. Deberán estar dotados de las medidas de seguridad industrial establecidas para caso de incendios.
6. Al contemplar cerramientos, estos deben diseñarse de manera apropiada a las características del entorno para preservar, contribuir o mantener las características homogéneas del paisaje y del espacio público del sector.

CAPÍTULO 6

TALLERES DE REPARACIÓN DE MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, BICICLETAS Y/O MOTOCICLETAS

ARTÍCULO 125: UBICACIÓN: Los talleres de reparación de muebles, electrodomésticos, bicicletas y/o motocicletas se consideran Comercio de Menor Impacto.

ARTÍCULO 126: NORMAS DE DISEÑO Y FUNCIONAMIENTO. En ningún caso se podrá utilizar el antejardín como zona de exhibición o trabajo. En caso de ofrecer servicio de transporte deberá proveerse el espacio suficiente para parqueo de carga al interior del propio taller, por dentro de la línea de construcción. Se deberá respetar el retiro de fondo y dejarlo sin cubierta.

CAPÍTULO 7

SERVIDUMBRES

ARTÍCULO 127: DE LAS SERVIDUMBRES. DEFINICIÓN: Las zonas ó franjas de tierra destinadas a la localización de infraestructura de conducción ó transporte de servicios públicos domiciliarios que configuran servidumbres no podrán ser ocupadas con ningún tipo de actividad y para su protección, preferiblemente, deben quedar enmarcadas entre dos vías paralelas públicas.

PARÁGRAFO: Las servidumbre no constituyen áreas de cesión para el Municipio, por lo tanto, el urbanizador establecerá, conjuntamente con la entidad respectiva, las características de adquisición, control y preservación de éstas áreas.

ARTÍCULO 128: ESPECIFICACIONES DE LAS SERVIDUMBRES PARA GASODUCTOS.

Las servidumbres de las tuberías transportadoras de gas natural que atraviesan por el municipio de Albania, deben cumplir con las siguientes exigencias:

1. Cuando se trate del gasoducto regional principal, a cada lado deberá dejarse una servidumbre no menor a 12,5 metros.
2. En las tuberías de distribución, a cada lado deberá dejarse una servidumbre no menor a 3,0 metros y de 8,0 metros si se siembran árboles medianos ó grandes.
3. Frente a las viviendas, el retiro deberá ser, como mínimo, de 5,0 metros.

ARTÍCULO 129: ESPECIFICACIONES DE LAS SERVIDUMBRES PARA LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN:

A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, las servidumbres de las redes transportadoras de energía eléctrica de alta tensión que atraviesan por el municipio de Albania, deberán cumplir con las siguientes exigencias mínimas, de acuerdo con el voltaje transportado por éstas:

1. Para 500,000 voltios: 64 metros
2. Para 220,000 voltios: 32 metros
3. Para 115,000 voltios: 16 metros
4. Para 34,000 voltios: 8 metros

TITULO VIII

DEL PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS

CAPÍTULO I

TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 130. DEFINICIONES GENERALES: Para efectos de la aplicación de la presente reglamentación, las definiciones de los términos básicos utilizados en el presente capítulo están sujetas a las especificadas en el Decreto N°. 1052 del 10 de junio de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997. Incluye los siguientes:

- 1. LICENCIA:** Acto administrativo por el cual se autoriza, a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras (Artículo 1 del Decreto 1052 de 1998).
- 2. CURADOR URBANO:** Es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de construcción, en las zonas o áreas del municipio ó que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción (Artículo 35 del Decreto 1052 de 1998).
- 3. CONTROL:** Es el Acto de seguimiento que ejerce el Alcalde Municipal por conducto de sus agentes, con el fin de vigilar la ejecución de las obras públicas, para asegurar el cumplimiento de las licencias de urbanismo y/ó construcción otorgadas y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania.

LICENCIAS.

ARTÍCULO 131 EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. Las Licencias de Parcelación, Urbanismo y Construcción serán estudiadas, tramitadas y expedidas por la autoridad competente, de conformidad con los términos que para tales efectos establece la Ley 388 de 1997 y, específicamente, el Capítulo Primero del Decreto N° 1052 del 10 de junio de 1998.

ARTÍCULO 132 DEFINICIÓN DE LOS AGENTES MUNICIPALES PARA EL CONTROL DE LAS LICENCIAS. Para efectos de lo establecido en el Artículo 83 del Decreto N°. 1052 de 1998, los agentes del Alcalde Municipal son: la Secretaría de Gobierno Municipal y/ó la Secretaría de Planeación y Obras Públicas .

DELINEACIÓN URBANA.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 133 DEFINICIÓN: Corresponde a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas expedir, para toda persona natural o jurídica, en estrecha concordancia con las competencias que le confiere el Artículo 27 del Decreto N°. 1504 del 4 de agosto de 1998 sobre el Espacio Público, la certificación de delineación urbana ó “alineamiento” con la información sobre las normas y especificaciones que afectan a un determinado sector o predio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todo trámite de licencia requiere de la expedición previa del certificado de delineación urbana a cuya solicitud se acompañará.

ARTÍCULO 134 PLAZO DE ENTREGA: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Albania expedirá, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, el respectivo documento de delineación urbana que se le solicite.

PARÁGRAFO PRIMERO: La delineación urbana para los lotes que pertenezcan a una urbanización aprobada, se expedirá en un plazo de seis (6) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Albania, liquidará los derechos por el servicio de expedición o actualización de la delineación urbana, los cuales deberán cancelarse como requisito para reclamar el documento de delineación respectivo.

ARTÍCULO 135 VIGENCIA. El documento de delineación urbana tendrá una validez y vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo, deberá actualizarse y ajustarse, si es el caso, a las disposiciones vigentes, siempre y cuando no se haya hecho efectivo ningún trámite para la obtención de una licencia. En caso de existir una licencia, se mantendrán las especificaciones normativas allí consignadas para la renovación del documento.

LICENCIAS PARA PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DE REFORMA Y ADICIÓN

ARTÍCULO 136 REFORMAS, REMODELACIONES Ó ADICIONES. Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización para proyectos arquitectónicos de reforma o adiciones, su aprobación estará sujeta a lo dispuesto para tales propósitos en el Decreto N°. 1052 de junio 10 de 1998.

DE LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

ARTÍCULO 137 DIVULGACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA. Una vez solicitada una licencia, la autoridad competente que haya recibido la solicitud deberá comunicar a los residentes vecinos del inmueble o inmuebles el objeto de la solicitud, en los términos previstos en el Artículo 17 del Decreto N°. 1052 del 10 de junio de 1998.

DE LOS REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS.

ARTÍCULO 138 REQUISITOS ESPECIALES: Para el funcionamiento de cualquier establecimiento industrial, comercial, de servicios ó de otra naturaleza, abierto o no al público, solo se exigirá el cumplimiento de los requisitos que se enumeran a continuación, con el único propósito de garantizar la seguridad y salubridad pública:

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

1. Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la entidad competente al respectivo municipio.
2. Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso descritas por la ley.
3. Cumplir con las normar vigentes en materia de seguridad.
4. Cancelar los impuestos de carácter Municipal.
5. Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Dentro de los quince (15) días siguientes a la apertura de un establecimiento, su propietario o administrador deberá comunicar tal hecho a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Albania.

ARTÍCULO 139 CONTROL POLICIVO: Para los efectos de este control, en cualquier momento, las autoridades de Policía podrán verificar el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo anterior y, en caso de inobservancia ó incumplimiento, adoptarán las medidas previstas por la ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa y contradicción. Estas funciones serán ejercidas por las autoridades, sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares, policivas, o asesorías especiales previstas en el Código Civil y de la acción de tutela cuando quiera que se vulneren o amenacen derechos fundamentales.

ARTÍCULO 140 DE LA LOCALIZACIÓN. La localización, saturación, áreas y demás especificaciones de los establecimientos serán determinadas por el Concejo Municipal o por iniciativa del Alcalde, previo concepto del Secretaría de Planeación y Obras Públicas .

ARTÍCULO 141 DE LA REUBICACIÓN. Cuando un local tenga que ser demolido a causa de obras decretadas por valorización, renovación urbana, reajuste predial (de tierras), orden autoridad policiva en caso de que amenace ruina, o decisión judicial, podrá reubicarse dentro de la misma zona, previo el cumplimiento de los requisitos antes señalados.

ARTÍCULO 142 OBLIGATORIEDAD DEL REQUISITO DEL CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO: Es obligatorio que todo establecimiento disponga del respectivo Certificado de Usos del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas .

PARÁGRAFO ÚNICO: Las Autoridades y agentes de control urbano podrán exigir el Certificado de usos de suelo especificado en el presente Acuerdo para los efectos previstos en el Capítulo Quinto del Decreto N°. 1052 de 1998 sobre las Sanciones Urbanísticas.

ARTÍCULO 143 PLAZO DE ENTREGA: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Albania liquidará los derechos por el servicio de expedición y actualización del Certificado de Usos del Suelo y dispondrá de diez (10) días hábiles contados a partir de la solicitud del peticionario para la expedición del mismo.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 144 VIGENCIA. El Certificado de Usos del suelo tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo, deberá renovarse ó actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes si es el caso.

DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 145 AUTORIDAD COMPETENTE PARA IMPONER SANCIONES. De conformidad con las determinaciones consignadas en el Capítulo Quinto del Decreto N°. 1052 de 1998, relacionadas con las Sanciones Urbanísticas, éstas serán aplicadas por el Alcalde Municipal o sus agentes, siguiendo para ello los procedimientos previstos en el Artículo 85 del mismo Decreto.

ARTÍCULO 146 SANCIONES URBANÍSTICAS. Las sanciones urbanísticas derivadas de las contravenciones al Artículo 84 del Decreto N°. 1052 de 1998, serán las especificadas en el artículo 86 del mismo Decreto.

PARÁGRAFO ÚNICO: La autoridad competente será la encargada de analizar, evaluar y definir la naturaleza de las infracciones urbanísticas y, consecuentemente, establecer el monto de las sanciones de acuerdo con las determinantes que para el efecto señala el Decreto N°. 1052 de 1.998.

OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES

ARTÍCULO 147 OBLIGATORIEDAD: Las normas contenidas en el presente Acuerdo son de obligatorio cumplimiento por cada persona natural o jurídica así como por todos los organismos de la Administración Pública y de todos los órdenes y ningún organismo Municipal podrá conceder e insertar excepciones, lo cual sólo podrá ser modificado conforme lo estable la Ley 388 de 1997 y mediante Acuerdo sancionado por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 148 NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO: Las licencias o permisos deberán ceñirse estrictamente a lo dispuesto en el presente Acuerdo y serán anulables ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo en primera instancia.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cualquier ciudadano podrá iniciar la acción de nulidad contra una licencia ó permiso, ante la presunción de violación a lo dispuesto en el presente Acuerdo.

TITULO IX

NORMAS PARA PARCELACIÓN Y PARAMETROS DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL (NO PERTENECIENTE RESGUARDO INDÍGENA)

ARTICULO 149: ADOPCIÓN. Adóptese para el Municipio de Albania como normas de parcelación y construcción en suelo definido como rural, las disposiciones consignadas en los artículos siguientes:

ARTICULO 150: DEFINICIÓN DE PARCELACIÓN. Es toda división o subdivisión de lote de terreno en suelo rural, no perteneciente a resguardo indígena, el cual dota de infraestructura de servicios que permitan la construcción posterior.

ARTICULO 151: DEFINICIÓN DE DESENGLOBE. Es toda división o subdivisión de lote de terreno en cualquier clase de suelo, que de cómo resultado dos ó más inmuebles de dimensiones menores que las cuales tuvieron origen, además no necesariamente se dota de infraestructura de servicios.

ARTICULO 152: DEFINICIÓN DE AREA BRUTA. Es el área total del lote de terreno, incluida dentro de sus linderos como aparecen en los títulos de propiedad.

ARTICULO 153: NORMAS DE DESENGLOBE Y CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL QUE NO PERTENECE A “RESGUARDO INDÍGENA ” NI A SUELOS DE PROTECCIÓN.

Para permitir desenglobes y construcciones en suelo rural se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:

1. El lote mínimo que se podrá desenglobar para construcción de vivienda campestre u otro uso distinto a actividades agrícolas de pancoger. Será de 10,000 m² (1 hectárea)
2. Se permite únicamente una vivienda por cada hectárea.
3. El índice de ocupación será máximo del 6% del área bruta del terreno.
4. El índice de construcción será máximo del 6% del área bruta del terreno.
5. La altura máxima será de 2 pisos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para predios que antes de la aprobación de este acuerdo tengan un área inferior a una hectárea, certificada en la correspondiente ficha catastral, se permite que el propietario construya una sola vivienda por cada lote independiente, con índice de ocupación

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

del 10% del área neta y de construcción del 15% del área neta y altura máxima igual a dos pisos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En las zonas definidas de protección de arroyos, ecosistemas ecológicos de conservación, zonas declaradas como de riesgo, debidamente mapeadas, únicamente se permiten usos tendientes a la protección y conservación del medio ambiente y será la autoridad ambiental correspondiente quien defina los programas de conservación, protección o recuperación.

ARTICULO 154: NORMAS PARA ASENTAMIENTOS POBLACIONALES. Las normas que a continuación se relacionan son aplicables a sectores rurales consolidados por viviendas rurales no de recreo, que deberán cumplir las siguientes condiciones.

1. La construcción de viviendas podrá hacerse para la consolidación de centros poblados, siempre que no se localicen en zonas de riesgo, o de protección ambiental, también para la reubicación de viviendas ubicadas en zonas de riesgo o cuya reubicación se hace necesaria por la ejecución de proyectos viales, de servicio público ó que dinamicen la economía.
2. La densidad poblacional máxima es de 40 viviendas por hectárea bruta.
3. La densidad poblacional estará sujeta al aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios.
4. El lote mínimo para la construcción de viviendas en estos centros poblados es de 120 m² con un frente mínimo de 6 metros y altura máxima de dos (2) pisos.

TITULO X

NORMAS QUE DEFINEN LAS AREAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y PRESERVACION DE LA BIODIVERSIDAD, RECURSOS HIDROGEOLÓGICOS Y RECURSOS HÍDRICOS.

CAPITULO 1

POLÍTICAS

ARTICULO 155: El presente Acuerdo incorpora las NORMAS AMBIENTALES, expedidas por el Sistema Nacional Ambiental SINA en los aspectos relacionados con el Ordenamiento Espacial del Territorio que DEFINEN y REGULAN las AREAS de PROTECCION y CONSERVACIÓN de los RECURSOS NATURALES y PAISAJISTICOS, por medio de las cuales se DELIMITAN las ZONAS de RIESGO, las Zonas de PROTECCION, PRESERVACION, USO y MANEJO del MEDIO AMBIENTE y definen la NATURALEZA y las CONSECUENCIAS de las ACTUACIONES URBANISTICAS INDISPENSABLES para la administración de estos procesos.

ARTÍCULO 156: La incorporación de la dimensión Ambiental en el Ordenamiento Territorial garantiza la FUNC IONALIDAD de la base Natural y permite un desarrollo económico sostenido, socialmente comprometido y ecológicamente sostenible.

Artículo 157: La Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas y la UMATA, en adelante actuaran como Autoridades Ambientales, bajo la orientación de CORPOGUAJIRA con el propósito de orientar la RACIONALIZACION de las INTERVENCIONES físicas sobre el Territorio Municipal y el APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE de los Recursos Naturales, MANTENIENDO las FUNCIONES PRODUCTIVAS acordes con las NECESIDADES HUMANAS en medio de la BIODIVERSIDAD.

Artículo 158: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas tendrá la obligación de hacer DESARROLLAR las atribuciones que otorgan la Constitución, la Ley 99-93 y el Decreto 2811-74 (Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente) sobre la REGLAMENTACION del SUELO, el CONTROL, la PRESERVACION, RESTAURACION y DEFENSA del PATRIMONIO ECOLOGICO en combinación con los otros RECURSOS especialmente con el AGUA dentro del Marco ESTRATEGICO establecido por CORPOGUAJIRA, para su manejo integral.

CAPITULO 2

ESTRATEGIAS

Artículo 159: Se considera ESTRATEGICO el MANEJO INTEGRAL de la biodiversidad de los ecosistemas costeros, el bosque marginal del río Ranchería, los arroyos Salado, El Juncal, Tirajoncito, Tabaco, Jotomahana y en general, los recursos hidrogeológicos e hídricos de las microcuencas de los arroyos que cruzan el municipio, con un Manejo Integral Municipal.

Se determina a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, en compañía de la UMATA la RESPONSABILIDAD de desarrollar en Asocio con la Corporación Autónoma Regional de la Guajira (CORPOGUAJIRA) la realización de PROGRAMAS y PROYECTOS COMUNES con miras de mejorar la regulación hídrica e hidrogeológica, y el bosque marginal de los ríos y arroyos que cursan sobre el territorio municipal, sin excluir el MANEJO de los otros RECURSOS NATURALES que trascienden en el manejo ambiental.

Artículo 160: La Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas deberá de manera prioritaria realizar o contratar el Análisis y estudio de la POTENCIALIDAD de los Recursos para su PRESERVACION y su ADECUADO APROVECHAMIENTO en INTERACCION con el territorio y su capacidad de SOPORTE. De manera que pueda orientar los Planes de Acción que arrojen dichos Análisis y estudios para la obtención de mayores bienes y servicios ambientales para la comunidad.

Artículo 161: Las Áreas de Manejo Especial Municipal y los ecosistemas estratégicos, podrán asumir los siguientes papeles funcionales:

- a. La satisfacción de las necesidades básicas de abastecimiento de AGUA POTABLE.
- b. La Regulación Climática e Hídrica para la Producción Agropecuaria y/o Industrial.
- d. El disfrute de los bienes y servicios ambientales que presta.
- e. Estimulo a la investigación científica.
- f. Estimulo del desarrollo del ecoetnoturismo.

CAPITULO 3

CLASIFICACION DE ZONAS PARA LA PROTECCION Y CONSERVACION DE RECURSO HÍDRICO E HIDROGEOLÓGICO

ARTÍCULO 162: El Municipio de Albania determina la fijación de las siguientes Zonas como ESTRATEGIA para desarrollar la necesaria PROTECCION y CONSERVACION del Recurso Hídrico e Hidrogeológico:

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- a. ZONA de INFILTRACION y RECARGA de ACUÍFEROS.
- b. ZONA de NACIMIENTOS y CONSERVACION del RECURSO HÍDRICO.
- c. ZONA de RONDA y CONSERVACION del CAUCE.

ARTICULO 163 NORMALIZACION DE LA ZONA DE INFILTRACION Y RECARGA DE ACUÍFEROS. Las ZONAS de INFILTRACION y RECARGA de ACUÍFEROS son aquellas áreas que permiten la infiltración, circulación o transito de aguas entre la superficie y el subsuelo.

Las disposiciones **NORMATIVAS** establecidas para esta zona son:

1. USOS PRINCIPALES

Recuperación y Conservación de suelos y restauración forestal y de la vegetación natural adecuada para la protección de los nacimientos, vegetación y bosque natural.

2. USOS COMPATIBLES

Actividades agrosilviculturales. Recreación pasiva o contemplativa. Vivienda rural.

3. USOS CONDICIONADOS

Infraestructura Vial, Institucional, Equipamiento Comunitario.

4. USOS PROHIBIDOS

Plantación de bosque con especies foráneas, usos industriales, urbanos y suburbanos, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, extracción de minerales, aprovechamiento forestal de especies nativas. Todo tipo de edificaciones no importa cual sea su actividad.

ARTICULO 164: NORMALIZACION DE NACIMIENTOS Y CONSERVACION DEL RECURSO HÍDRICO. Las ZONAS de NACIMIENTOS y CONSERVACION del RECURSO HÍDRICO son franjas de SUELO ubicadas en la periferia de los nacimientos de agua.

En la ZONA de NACIMIENTOS y CONSERVACION del RECURSO HIDRICO se permiten los siguientes Usos:

1. - USOS PRINCIPALES.

Conservación de suelos y restauración de la vegetación natural adecuada para la protección de los nacimientos. Vegetación y Bosque Natural.

2.- USOS COMPATIBLES.

Recreación pasiva o contemplativa.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

3- USOS CONDICIONADOS.

Ninguna

4- USOS PROHIBIDOS.

Usos Agropecuarios, Usos industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos tala y rocería de la vegetación. Todo tipo de Edificaciones no importa cual sea su actividad.

Las siguientes NORMAS generales regularán la ZONA de NACIMIENTOS y CONSERVACION del RECURSO HÍDRICO.

1. - No se desarrollara ningún tipo de loteo o fraccionamiento de la ZONA de NACIMIENTOS y CONSERVACION del RECURSO HIDRICO.

2.- Las ZONAS de NACIMIENTOS y CONSERVACIÓN del RECURSO HÍDRICO deberán ser amojonadas y aislarse con cercas vivas.

3.- Para todos los casos de la ZONA de NACIMIENTOS y CONSERVACION del RECURSO HIDRICO, NO se permitirá que edificaciones de predios vecinos se unan físicamente a los aislamientos de cercas vivas. Deberá dejarse un AISLAMIENTO LATERAL con respecto a la cerca viva de CIEN (100) Metros. En el caso de estar en zona de resguardo indígena se hará la concertación pertinente.

4.- Los CERRAMIENTOS deberán ser una CERCA VIVA con especies naturales y propias del LUGAR en que se encuentren, los cuales serán supervisados por la UMATA.

5. Para los terrenos que se encuentren en las ZONAS DE NACIMIENTOS y CONSERVACION del RECURSO HÍDRICO que se encuentren desarrolladas con otros usos diferentes al asignado se NOTIFICARA, en los primeros SEIS (6) meses de aprobado el presente Acuerdo.

6. -En los casos de áreas que en el momento de aprobación del presente Acuerdo no cumplan con las anteriores disposiciones y se encuentren edificaciones en el interior de las ZONAS de NACIMIENTOS y CONSERVACION del RECURSO HÍDRICO, deberán NOTIFICARSE para concertación a sus tenedores, la necesidad de evitar cualquier tipo de edificación y de reubicar la existente durante el tiempo que la Administración Municipal tenga que emplear para su correspondiente administración.

PARAGRAFO. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas y la UMATA deberán realizar consulta previa con las comunidades indígenas presentes y a la U.A.E.S.P.N.N. ante cualquier INTERVENCION que se pretenda adelantar al interior de estas Zonas tanto por particulares como por cualquier otra dependencia pública Municipal o Entidad Departamental Regional o Nacional.

ARTICULO 165: NORMAS DE LA ZONA DE RONDA Y CONSERVACION DEL CAUCE. Las ZONAS de RONDA y CONSERVACION del CAUCE queda determinada como las franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de agua.

En la ZONA de RONDA y CONSERVACION del CAUCE se permiten los siguientes usos:

1.-USOS PRINCIPALES

Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los nacimientos. Vegetación espontánea y Bosque Natural.

2.- USOS COMPATIBLES

Recreación pasiva o contemplativa.

3.-USOS CONDICIONADOS

La Captación de Aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua. La Construcción de Infraestructura de apoyo para las actividades de recreación, puentes y obras de adecuación. Desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre y agricultura de pancoger.

4.- USOS PROHIBIDOS

Usos pecuarios, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, todo tipo de edificaciones no importa cual sea su actividad.

Las siguientes NORMAS generales regularan la ZONA de RONDA y CONSERVACION del CAUCE.

1.- No se desarrollará ningún tipo de loteo o fraccionamiento de la ZONA de RONDA y CONSERVACION del CAUCE.

2.- Las ZONAS de RONDA y CONSERVACION del CAUCE deberán ser amojonadas y aislarse con cercas vivas.

3.- Para todos los casos de la ZONA de RONDA y CONSERVACION del CAUCE, NO se permitirán edificaciones como tampoco que edificaciones de los predios vecinos se unan físicamente a los aislamientos de cercas vivas. Deberá dejarse un AISLAMIENTO con respecto a la cerca viva de CINCO (5) Metros.

4.- Los CERRAMIENTOS deberán ser una CERCA VIVA con especies naturales y propias del LUGAR en que se encuentren, los cuales serán supervisados por la UMATA.

5.- Las ZONA de RONDA y CONSERVACION del CAUCE que se encuentren desarrolladas con otros usos diferentes al asignado al presente Acuerdo se NOTIFICARA a los ocupantes de los terrenos en los primeros SEIS (6) meses de aprobado el presente Acuerdo para concertar la suspensión de manera inmediata las actividades no autorizadas al de la CONSERVACION del CAUCE. Adicionalmente se inicia en ese momento el proceso PLANTACION de especies nativas apropiadas y RESERVAR su USO exclusivamente para desarrollar un BOSQUE de

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

GALERIA el cual quedara bajo la supervisión del tenedor y de la UMATA, con asesoría de CORPOGUAJIRA y la U.A.E.S.P.N.N.

6.- En los casos de terrenos que en el momento de la aprobación del presente Acuerdo no cumplan con las anteriores disposiciones y se encuentren edificaciones en el interior de las ZONAS de RONDA y CONSERVACION del CAUCE, deberá ser NOTIFICADO a sus tenedores para que con ellos se concerten acciones de reubicación o compensación.

PARAGRAFO. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas y la UMATA deberán realizar Consulta Previa (Ley 21/91) con las comunidades indígenas presentes ante cualquier INTERVENCION que se pretenda adelantar al interior de estas Zonas que coincidan con resguardo indígena, tanto por particulares como por cualquier otra dependencia publica Municipal o Entidad Departamental Regional o Nacional.

TITULO XI

NORMAS QUE DEFINEN Y DELIMITAN LAS ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

CAPITULO 1

POLITICAS

ARTÍCULO 166: El presente Acuerdo incorpora las NORMAS que DEFINEN y DELIMITAN las Zonas de AMENAZAS y RIESGOS en los aspectos relacionados con el Ordenamiento Espacial del Territorio y definen la NATURALEZA y las CONSECUENCIAS de las ACTUACIONES URBANÍSTICAS INDISPENSABLES para la administración de estos procesos.

ARTÍCULO 167: La incorporación de la dimensión de las AMENAZAS y los RIESGOS en el Ordenamiento Territorial garantiza la TRANQUILIDAD y SEGURIDAD necesarias para el desarrollo de la VIDA HUMANA y permite un desarrollo económico, social y ecológico garantizado por las medidas de PREVENCIÓN que deben tomarse y realizarse en este sentido.

ARTÍCULO 168: La Administración Municipal por intermedio del Comité de Atención y Prevención de Desastres actuará como la Autoridad respectiva con el propósito de Orientar la RACIONALIZACIÓN de las INTERVENCIONES humanas sobre el Territorio Municipal y el APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE que garantice la SEGURIDAD y la TRANQUILIDAD de los HABITANTES del municipio, MANTENIENDO las FUNCIONES PRODUCTIVAS acordes con las NECESIDADES HUMANAS en medio de la CULTURA de la PREVENCIÓN.

PARAGRAFO 1: En caso de que el Comité de Atención y Prevención de Desastres no exista en el Municipio, este deberá crearlo en un tiempo no mayor a seis (6) meses de la aprobación del presente Acuerdo, de acuerdo a lo establecido por el **Decreto 919 de 1989**.

ARTÍCULO 169: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas tendrá la obligación de hacer DESARROLLAR las atribuciones que otorgan las Leyes sobre la REGLAMENTACION del SUELO, el CONTROL, la PREVENCIÓN, y las ACCIONES necesarias para IDENTIFICAR y REGLAMENTAR aquellas Zonas del municipio que pueden presentar RIESGO y/o AMENAZA tales como las descritas en el Artículo 35 Numeral 1 y Artículo 36 Numeral 2, zonificadas en el “Mapa N° 9: Mapa de Amenazas y Riesgos (Naturales y Antrópicos) Municipal, escala 1: 75,000” y el “Mapa N° 2: Mapa de Amenazas y Riesgos Urbanos Naturales y Antrópicos, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)” respectivamente. (Ver Anexo Cartográfico).

ARTÍCULO 170: Que gran parte de los RIESGOS y AMÉNAZAS son producto de la falta de PLANEACION URBANÍSTICA, FÍSICA y AMBIENTAL, lo que ha generado un desarrollo físico

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

desordenado, destruyendo el ENTORNO NATURAL, por medio de un proceso equivocado de OCUPACION del SUELO.

De tal forma, se hace obligatorio para la Administración Municipal realizar una ADECUADA PLANIFICACION del ESPACIO, actuando antes que ocurran los desastres, poniendo énfasis en la PREVENCIÓN que a corto plazo redundará en beneficios económicos, sociales, políticos y ambientales a la población por medio de dos estrategias específicas:

- a-El establecimiento de LIMITACIONES IMPUESTAS al desarrollo físico por intermedio del presente Acuerdo.
- b.-Controlar y Evitar que las ACCIONES HUMANAS que produzcan DESASTRES al desarrollar procesos de PLANIFICACION PARTICIPATIVA y COMPROMETIDA.

CAPITULO 2

ESTRATEGIAS

ARTÍCULO 171: Se considera ESTRATEGICO el MANEJO INTEGRAL de las ZONAS que presentan RIESGOS y AMENAZAS por intermedio de la Planificación Espacial, Urbanística y Ambiental a nivel tanto regional como Municipal.

Se determina a la oficina de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas la RESPONSABILIDAD de desarrollar en Asocio con el COMITE para la Atención y Prevención de Amenazas y Desastres y los municipios vecinos donde se identifican, localizan y comparten las diferentes AMENAZAS y RIESGOS detectados para la realización de PROGRAMAS y PROYECTOS COMUNES con el propósito de ACTUAR antes de que se produzcan los desastres, incluyendo el MANEJO AMBIENTAL ADECUADO de los RECURSOS NATURALES como otra estrategia de acción

ARTÍCULO 172: La Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas deberá de exigir de manera prioritaria (en asocio con los otros municipios por donde pasa la Falla de Oca) en Estudios de Impacto Ambiental de futuros proyectos, el análisis y estudio de la AMENAZA y RIESGO real de la **Falla de Oca**, con el fin de evaluar su comportamiento y **prevenir futura escasez o desequilibrios en el recurso hidrogeológico.**

El municipio también, deberá adelantar acciones inmediatas para empezar a mitigar las causas y los efectos de las otras AMENAZAS y RIESGOS presentes en el municipio y zonificados en los mapas anteriormente mencionados.

ARTÍCULO 173: Independientemente de los estudios y análisis que se hagan de la AMENAZA y el RIESGO se establecerá prioritariamente las acciones adecuadas para la RECUPERACION y REGULACION de estas zonas.

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas en los SEIS (6) meses siguientes a la aprobación del presente Acuerdo deberá adelantar las siguientes ACCIONES, PROGRAMAS y

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

PROYECTOS para garantizar la **SEGURIDAD** y **TRANQUILIDAD ACTUAL** y **FUTURA** de la población del Municipio:

Para contrarrestar las **AMENAZAS** las siguientes **ACCIONES**

1 - Controlar el crecimiento de la población que se encuentran sobre la Zona de inundación ubicadas en la cabecera municipal Para los efectos anteriores la Administración del Municipio de Albania debe ofrecer:

a.- A los **HABITANTES** a reubicar la oportunidad de hacerse a una nueva Vivienda en los Programas de Vivienda que esta adelantando.

b - Adquirir un predio dentro de la Zona de Expansión Urbana para el traslado de instituciones que se encuentren en zonas de alto riesgo, la cual deberá desarrollarse dentro de los nuevos parámetros establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

2- **CONCERTAR** con la Gobernación del Departamento de La Guajira la realización de estudios que permitan determinar las **ACCIONES** más convenientes, garantizar la seguridad y tranquilidad actual y futura de la población en riesgo.

3- La Administración Municipal a la aprobación del siguiente Acuerdo exigirá un Plan de Manejo Ambiental a toda extracción de materiales o explotación de minerales ó a todo proyecto de construcción, perforación ó exploración con escenario municipal. Los estudios deben ser realizados por los interesados antes de comenzar las obras o actividades.

ARTÍCULO 174: Independientemente de las **ACCIONES** descritas anteriormente el **COMITE** de **ATENCIÓN** y **PREVENCION** de **DESASTRES MUNICIPAL** deberá adelantar en **COORDINACION** con el mismo tipo de Comité a nivel Departamental los **PROGRAMAS** y **PLANES** necesarios para garantizar la **SEGURIDAD** y **TRANQUILIDAD** de la Población para el tiempo de la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial.

TITULO XII

AREAS DE RESERVA

ARTÍCULO 175: Se entiende como AREAS de RESERVA aquellos sitios dentro de los distintos tipos de SUELOS que se RESERVAN para GARANTIZAR la CONSTRUCCIÓN de las REDES PRIMARIAS de INFRAESTRUCTURA VIAL y de SERVICIOS PUBLICOS, ESPACIOS LIBRES para PARQUES y Zonas Verdes de escala Urbana y Zonal y, en general todas las que se refieren al ESPACIO PUBLICO vinculado en el Esquema de Ordenamiento Territorial al nivel de Planificación de corto, mediano y largo Plazo.

CAPITULO 1

DE LAS AREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE LA RED PRIMARIA VIAL

ARTÍCULO 176: Se determina como Áreas de Reserva para la Construcción de la RED PRIMARIA VIAL aquella que se encuentra delimitada por la cartografía anexa (“Mapa N° 13: Mapa de Atención Prioritaria y Plan Vial Rural Propuesto, escala 1: 75,000” y el “Mapa N° 6: Mapa del Plan Vial Urbano Propuesto y de Parques, Zonas Verdes Recreativas, y/o Deportivas, Existentes y/o Propuestas, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)”) al presente Acuerdo, la cual hace parte constitutiva del mismo.

ARTICULO 177: AREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE LA RED VIAL PRIMARIA REGIONAL, INTERCORREGIMENTAL Y URBANA. La red vial municipal de encuentra conformada de la siguiente manera:

1.-VÍA NACIONAL

La Carretera Nacional que comunica a Riohacha-Zona Urbana Cuestecitas-Zona Urbana Albania-Maicao.

2.-VÍAS MUNICIPALES

a- Vía privada de la multinacional INTERCOR que comunica a la ciudadela La Mina con Puerto Bolívar, en el Municipio de Uribia, La Guajira.

b.- Vías principales que conectan los principales centros poblados y que se detallan en el siguiente cuadro:

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA-
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

SECTOR DE LA VÍA	EXTENSIÓN (KM)	NIVEL DE ACABADO	ESTADO ACTUAL
Zona Urbana Albania-Los Remedios	12.0 10.4	Asfaltada Compactada	Muy Bueno Regular
Zona Urbana Albania-Zona Urbana Cuestecitas	5.0	Asfaltada	Muy Bueno
Zona Urbana Albania-Wareware	17.0 7.0	Asfaltada Trocha	Muy Bueno Muy Malo
Zona Urbana Albania-Porciosa	11.0 6.0	Asfaltada Compactada	Muy Bueno Regular

Fuente: Plan de Desarrollo Departamental del Municipio de Albania, 2001.2003, realizado por la firma J. R. Ingeniería y Consultoría, 2001.

3- VÍAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS. Estas vías no principales, comunican a otros centros poblados de menor tamaño con diferentes sitios en el municipio, en general se encuentran en regular estado y el tránsito sobre ellas es mejor en tiempo seco.

a. Vía que comunica a la Zona Urbana Cuestecitas con Chivomono.

b. Vía Urimacal-Santafé-Aeropuerto-Vía Nacional.

c. Vía Piedra Amarilla-Vía Nacional

4.-VÍAS URBANAS

Compuesta por las siguientes vías:

a.- Vía urbana principal pavimentada e intermunicipal de la Zona urbana Cuestecitas, V-1

b.- Vía local principal urbana pavimentada, V-1-A

c.- Vía local principal urbana no pavimentada, V-1-1

d.- Vía local secundaria urbana pavimentada, V-2

e.- Vía local secundaria urbana no pavimentada, V-2-1

f.- Vía secundaria de conexión veredal pavimentada, V-3

g.- Vía secundaria de conexión veredal no pavimentada, V-3-1

h.- Vía secundaria de conexión privada sin pavimentar, VP-3

i.- Vía privada intermunicipal pavimentada, V-4-P

j.- Vía privada pavimentada de acceso a La Mina, VP

k.- Línea férrea de INTERCOR

l.- Corredor INTERCOR (área de reserva)

m.- Puente para la línea férrea

ARTICULO 178: ÁREAS DE RESERVA PARA LA VIA NACIONAL. El Municipio de Albania es atravesado por la vía Nacional que comunica los municipios de Riohacha con el sur del Departamento de La Guajira y el Municipio de Maicao.

Por ser vía nacional los tratamientos sobre la vía son establecido por el INVIAS o el Concesionario a cargo de ella.

ARTICULO 179: AREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS MUNICIPALES. Se determina como la RED PRIMARIA VIAL del Municipio de Albania, aquella que se encuentra delimitada por la Cartografía anexa al presente Acuerdo (Mapa N° 13: Mapa de Atención Prioritaria y Plan Vial Rural Propuesto, escala 1: 75,000), la cual hace parte constitutiva del mismo.

Para garantizar su desarrollo se ha previsto RESERVAR a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud de 50 metros variando la ubicación y trazado de este corredor de acuerdo a las características geográficas, ambientales y urbanísticas.

Por ser estas VÍAS que comunican a centros poblados con la Vía Nacional, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas debe adelantar un proceso de CONCERTACION PERMANENTE acerca del desarrollo futuro de esta VIA.

ARTICULO 180: AREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE LA RED VIAL PRIMARIA URBANA. Se determina como la RED PRIMARIA VIAL URBANA del Municipio de Albania aquella que se encuentra delimitada por la Cartografía anexa al presente Acuerdo. Ver Mapa No. 6: Mapa del Plan Vial Urbano Propuesto y de Parques, Zonas Verdes, Recreativas, y/o Deportivas, Existentes y/o Propuestas, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica), la cual hace parte constitutiva del mismo.

CAPITULO 2

AREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA

ARTÍCULO 181: Se determina como parte de las AREAS de RESERVA para la RED de INFRAESTRUCTURA PRIMARIA del Municipio de Albania **aquellas que se delimitan por la cartografía generada** en el **Plan Maestro** del Sistema de **Acueducto** del Municipio de Albania y el Corregimiento de Cuestecitas, realizado por el consultor ROBERTO VARGAS C., en junio de 2002 y, el **Plan Maestro** de **Alcantarillado Sanitario y Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales**, hecho independientemente para el casco urbano de Albania y el casco urbano de Cuestecitas, por la consultoría J. R. FONSECA Ingeniería y Consultoría E. U., en febrero de 2002.

ARTÍCULO 182: El PROYECTO para la RED de INFRAESTRUCTURA PRIMARIA del Municipio de Albania esta compuesta por las AREAS que se RESERVAN para la UBICACION de las INSTALACIONES de CAPTACION, CONDUCCION, POTABILIZACION y DISTRIBUCION del AGUA POTABLE, así como de la RED de ACUEDUCTOS URBANOS y RURALES y la RED de ALCANTARILLADOS de AGUAS LLUVIAS y AGUAS NEGRAS URBANAS, así como de las INSTALACIONES necesarias para la DESCONTAMINACION de las AGUAS RESIDUALES discriminadas de la siguiente manera:

ARTICULO 183: AREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE LA RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURA PARA LAS INSTALACIONES DE CAPTACION, CONDUCCION,

POTABILIZACION Y DISTRIBUCIÓN DEL AGUA POTABLE PARA EL ACUEDUCTO URBANO. Parte de la RED PRIMARIA de INFRAESTRUCTURA del Municipio de Albania esta compuesta por el conjunto de instalaciones y de redes para los Acueductos Urbanos, discriminados de la siguiente manera:

1. - ACUEDUCTO

a.- ZONA URBANA.

b.- ZONA de EXPANSION URBANA.

ARTICULO 184: ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE LAS INSTALACIONES DE CAPTACION, CONDUCCION, POTABILIZACION Y DISTRIBUCION DEL AGUA POTABLE PARA EL ACUEDUCTO DE LA ZONA URBANA(ALBANIA Y CUESTECITAS). Se determina como el AREA de RESERVA para la CONSTRUCCION de la RED PRIMARIA para las INSTALACIONES de CAPTACION, CONDUCCION, POTABILIZACION y DISTRIBUCION del AGUA POTABLE para el ACUEDUCTO de la **Zona Urbana (Albania y Cuestecitas)** del Municipio de Albania aquella que se encuentra delimitada por la Cartografía anexa a los planes maestros referenciados en el **Artículo 181** del presente Acuerdo Municipal.

1. -ZONA de CAPTACION. Pozos profundos

2.- ZONA de CONDUCCION Para garantizar el TRANSPORTE y CONDUCCION del AGUA se ha previsto RESERVAR a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud de DIEZ (10) Metros.

Si en el recorrido de la línea de conducción afecta terrenos privados, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, debe adelantar un proceso de CONCERTACION con los propietarios por donde pasará el desarrollo futuro del Acueducto, para que se RESERVE el corredor necesario para esta infraestructura dentro las facultades que le otorga la Ley 388-97 a el municipio, determinando el carácter SOCIAL de la propiedad y su utilidad para adelantar proyectos como lo son los de la prestación de Servicios Públicos Domiciliarios y los de Interés General y Comunitario.

3.-ZONA de POTABILIZACION. Se realizará en las actuales instalaciones del Acueducto de la Zona Urbana (Albania y/o Cuestecitas) con el fin de construir las Instalaciones adicionales necesarias para garantizar el Proceso de Potabilización y Almacenaje del Agua Potable, de acuerdo con lo que indique el Plan Maestro de Acueducto.

4.-ZONA para la RED de DISTRIBUCION PRIMARIA Para determinar como RED PRINCIPAL de DISTRIBUCION para el ACUEDUCTO de la Zona de Expansión Urbana se debe realizar un estudio previo en coordinación con la Secretaría de Planeación y Obras Públicas.

CAPITULO 3

AREAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE LA RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS Y AGUAS NEGRAS URBANO Y DE EXPANSION URBANA ASÍ COMO DE LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA DESCONTAMINACION DE LAS AGUAS RESIDUALES

ARTÍCULO 185: Se determina como el AREA de RESERVA para la CONSTRUCCION de la RED PRIMARIA de ALCANTARILLADO y de las Instalaciones para la DESCONTAMINACION de las Aguas Residuales de la Zona Urbana (Albania y Cuestecitas) y de Expansión Urbana (Albania y/o Cuestecitas) del Municipio de Albania:

1.-RED PRIMARIA de ALCANTARILLADO. Para garantizar el TRANSPORTE y CONDUCCION del AGUA RESIDUAL y de las AGUAS LLUVIAS de manera separada se ha previsto RESERVAR a lo largo de su recorrido un corredor con una amplitud de DIEZ (10) metros en su paso tanto por la Zona Urbana como en la Zona de Expansión Urbana.

ARTICULO 186: ZONA PARA LAS INSTALACIONES DE RECOLECCION, TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y POTABILIZACION DE LAS MISMAS. Para garantizar la CALIDAD del proceso como la CANTIDAD del AGUA tratada y potabilizada. Es necesario adquirir o reservar los predios donde se ubicarán las Instalaciones adicionales para dichos procesos, donde se construyan las Instalaciones adicionales necesarias para su ALMACENAMIENTO, y se garantice el TRATAMIENTO PERMANENTE a la totalidad de las Aguas Residuales futuras de la Zona Urbana, y de la Zona de Expansión Urbana.

El recorrido de la RED PRINCIPAL del ALCANTARILLADO se ha desarrollado con base en el Plan Maestro de Alcantarillado; Para el desarrollo o ampliación futura de esta red, debe adelantarse un proceso de CONCERTACION PERMANENTE sobre su trayecto, para que se RESERVE dentro del PROYECTO de AMPLIACION o REHABILITACION, el recorrido de la TUBERIA del ALCANTARRILLADO a través de toda la Zona Urbana (Albania y/o Cuestecitas) y de Expansión Urbana (Albania y/o Cuestecitas).

CAPITULO 4

AREAS DE RESERVA PARA LA DOTACION DE ESPACIOS LIBRES DESTINADOS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES DE LA ZONA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA.

ARTICULO 187: Se determina como las AREAS de RESERVA para la DOTACION de ESPACIOS LIBRES destinados para PARQUES y ZONAS VERDES de la Zona Urbana (Albania y Cuestecitas) y de Expansión Urbana (Albania y Cuestecitas) del Municipio de Albania.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 188: Las AREAS de RESERVA para ESPACIOS LIBRES destinados para PARQUES y ZONAS VERDES corresponderán entre un QUINCE (15) y un VEINTE (20) por ciento (%) del área por desarrollar en la Zona Urbana y en la Zona de Expansión Urbana.

Estas Zonas podrán destinarse para la UBICACION de PARQUES y ACTIVIDADES DEPORTIVAS, así como para las INSTALACIONES COMUNALES necesarias para la realización de ACTIVIDADES CULTURALES y ARTISTICAS.

ARTÍCULO 189: Las AREAS de RESERVA para ESPACIOS LIBRES destinados para PARQUES y ZONAS VERDES tendrán la categoría de ESPACIO PUBLICO y como tal deben ser transferidos por medio de Titulo a la Administración Municipal. Los propietarios deben obligatoriamente ceder a Titulo Gratuito las AREAS que están previstas en el Esquema de Ordenamiento territorial, especialmente en las Áreas Urbana y de Expansión Urbana.

ARTÍCULO 190: Las AREAS de RESERVA para ESPACIOS LIBRES destinados para PARQUES y ZONAS VERDES deberán ser IDENTIFICADAS por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en los **siguientes seis meses** de ser aprobado el presente Acuerdo, con el ánimo de establecer su RESERVA, con base en un proyecto específico para dotar a estas zonas con este tipo de espacios.

ARTÍCULO 191: Para las Zonas Urbanas que se encuentran desarrolladas podrá aplicarse el criterio o MOTIVO de UTILIDAD PUBLICA establecido en el Artículo 10 de la Ley 989 y modificado por el Artículo 58 de la Ley 388-97 para efecto de decretar su expropiación declara de UTILIDAD PUBLICA o INTERES GENERAL la ADQUISICION de INMUEBLES para destinarlos a la EJECUCION de PROYECTOS de CONSTRUCCION de INFRAESTRUCTURA SOCIAL en el sector de la RECREACION, tal como reza en los numerales A y F del mismo Artículo.

CAPITULO 5

AREAS DE RESERVA PARA EL ESPACIO PÚBLICO URBANO

ARTÍCULO 192: Se determinan AREAS de RESERVA para el ESPACIO PÚBLICO las CESIONES GRATUITAS que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a VIAS LOCALES, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS y ESPACIO PUBLICO en general por desarrollar en la Zona Urbana y en la Zona de Expansión Urbana.

ARTÍCULO 193: Las AREAS de RESERVA para el ESPACIO PUBLICO deben ser transferidas por medio de Titulo a la Administración Municipal. Los propietarios deben obligatoriamente ceder a Titulo Gratuito las AREAS que están previstas en el Esquema de Ordenamiento territorial, especialmente en las Áreas Urbana y de Expansión Urbana de acuerdo al “Mapa No. 6: Mapa del Plan Vial Propuesto y de Parques, Zonas Verdes, Recreativas, y/o Deportivas, Existentes y/o Propuestas, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)” donde aparecen los parques propuestos.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 194: Las AREAS de RESERVA para el ESPACIO PÚBLICO de la Zona Urbana y de expansión urbana deberán ser IDENTIFICADAS por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en los **siguientes seis meses** de ser aprobado el presente Acuerdo con el ánimo de establecer su RESERVA por medio de un Proyecto específico en este sentido para cada una de estas Zonas.

ARTÍCULO 195: Para las Zonas Urbanas y de Expansión Urbana que se encuentran desarrolladas podrá aplicarse el criterio o MOTIVO de UTILIDAD PÚBLICA establecido en el Artículo 10 de la Ley 989 y modificado por el Artículo 58 de la Ley 388-97 para efecto de decretar su expropiación declara de UTILIDAD PÚBLICA o INTERES GENERAL la ADQUISICION de INMUEBLES para destinarlos a la EJECUCION de PROGRAMAS y PROYECTOS de RENOVACION URBANA y PROVISION de ESPACIOS PÚBLICOS URBANOS.

CAPITULO 6

ESPACIO PÚBLICO VIAS

ARTÍCULO 196: Se determina como parte del Espacio Público Municipal las CESIONES que deben desarrollarse en el PROCESO de URBANIZACION y PARCELACION de las Areas Urbanas y de Expansión Urbana en las cuales será obligatorio no sólo la CESION del VEINTE (20) o el QUINCE (15) por ciento del ESPACIO a URBANIZAR o PARCELAR concentrado en un solo globo de terreno con destino a la realización de las actividades públicas comunitarias, sino que adicionalmente deberá surtirse de las CESIONES necesarias para la construcción de VIAS LOCALES o de los ESPACIOS RESERVADOS para la RED PRIMARIA VIAL descrita en este mismo capitulo.

CAPITULO 7

NORMAS GENERALES PARA EL DISEÑO VIAL

ARTÍCULO 197: Se aplicarán NORMAS GENERALES para el desarrollo de las nuevas Vías que se pretenda desarrollar en la **Zona Urbana (Albania y Cuestecitas)** y de Expansión Urbana (Albania y Cuestecitas) del Municipio de Albania. Previo estudio determinado por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de acuerdo a la propuesta vial desarrollada en Mapa No.6: Mapa del Plan Vial Urbano Propuesto y de Parques, Zonas Verdes, Recreativas, y/o Deportivas, Existentes y/o Propuestas .

ARTÍCULO 198: Todas las Zonas correspondientes a Vías (andenes, calzadas y Zonas Verdes públicas) serán de CESION GRATUITA al Municipio de Albania, y la construcción total de las mismas estará a cargo del urbanizador.

ARTÍCULO 199: Cuando sobre una zona a urbanizar este proyectada una Vía por parte del Esquema de Ordenamiento Territorial, esta deberá ser realizada en su totalidad como prerequisite para obtener la Licencia de Construcción de las Edificaciones que contendrá.

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA -
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

ARTÍCULO 200: Cuando se requiera diseñar una Vía con uno de sus extremos cerrado, esta terminará de forma que pueda un vehículo girar TRESCIENTOS SESENTA (360) grados y permitir su regreso con un radio mínimo de QUINCE (15) Metros.

TITULO XIII

DE LOS PLANES PARCIALES Y LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

ARTICULO 201: DEFINICION. Son los instrumentos por los cuales se desarrolla y complementa las disposiciones del esquema de Ordenamiento Territorial, se aplican a áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

ARTÍCULO 202: CONTENIDO. Cada Plan Parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Esquema de Ordenamiento territorial:

a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.

b) Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.

c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías, de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial.

d) Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

e) Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento entre otros.

f) Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar a nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

g) El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución entre otras.

h) Simulación urbanística financiera, constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de ésta forma el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.

i) El o los proyectos de delimitación proyectado de Unidades de Actuación Urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.

j) Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: Definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

ARTICULO 203: CRITERIOS PARA LA ELABORACION DE PLANES PARCIALES.

En la delimitación de las áreas contempladas en Planes Parciales, para el Municipio de Albania, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- Plan de Desarrollo.
- La coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- La atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana;
- El carácter morfológico homogéneo del área afectada;
- La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

ARTICULO 204: OBJETIVOS Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LOS PLANES PARCIALES. Se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

a) Planes Parciales de Mejoramiento Integral:

Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de

la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.

Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

Objetivos específicos.

- Mejoramiento barrial tendiente a darle progreso al entorno urbano, a través de acciones conjuntas entre la comunidad y el sector público que mejoren el nivel de vida de los habitantes.
- Mitigación de riesgos: Posibilitándole a la comunidad que se encuentra en riesgo medio, una nueva opción de vida utilizando los mecanismos de relocalización y reubicación.
- Fortalecimiento de la participación social y comunitaria. En armonía con la Reforma Administrativa se busca un nuevo proceso de construcción de ciudadanos con influencia y participación directa en su desarrollo.
- Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Para el Municipio los Planes Parciales de Mejoramiento Integral serán las zonas ubicadas dentro del tratamiento de mejoramiento integral.

Ver “Mapa N° 7: Mapa de Tratamientos Urbanísticos, escala 1: 1,500 y otra escala (gráfica)” en el Anexo Cartográfico).

b. Planes Parciales de Expansión Urbana.

Para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos Planes Parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación. Aplicable a la futura zona de expansión urbana, detallada en el Mapa No. 3: “Mapa de Clasificación del Suelo de la Cabecera Municipal, escala 1: 1,500 y otra (escala gráfica)”.. Ver Anexo Cartográfico.

Estos planes serán objeto de **iniciativa privada, pública o mixta.**

c. Planes Parciales para Revisión de la Norma Urbanística General del Esquema de Ordenamiento territorial

En determinadas áreas del suelo urbano y de expansión urbana, podrán desarrollarse posteriormente siguiendo los criterios aquí establecidos y cuando se requiera, modificar alguna disposición general contenida en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

d. Planes Parciales para Mejoramiento de Espacio Público:

Para sectores que requieren de la creación o transformación de los elementos del espacio público, el Esquema de Ordenamiento Territorial propone un Plan Parcial.

ARTICULO 205: PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACION Y ADOPCION DE PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales pueden ser elaborados por el municipio o propuestos ante éste para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que a continuación se indican

La adopción de Planes Parciales para el municipio, seguirá las siguientes etapas:

- Etapa preliminar
- Diagnóstico
- Formulación
- Aprobación
- Implementación y seguimiento

Cada una de estas etapas será desarrollada de conformidad a lo establecido en el Decreto 1507 del 04 de agosto de 1998.

ARTICULO 206: UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. DEFINICION: La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de: promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas; y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

PARAGRAFO: Se desarrollarán con base en los Planes Parciales previstos en los artículos anteriores sus elementos y procedimientos corresponden a los contemplados en la Ley 388 de 1997, y sus Decretos Reglamentarios.

TITULO XIV

DEL PROGRAMA DE EJECUCION, LOS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION DEL EOT.

ARTÍCULO 207: DEFINICION: EL PROGRAMA DE EJECUCION define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas durante el período de la correspondiente administración municipal, de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo del Municipio de Albania, La Guajira 2001-2003, “Llegó la Hora”, señalando los proyectos prioritarios, la programación de actividades y los recursos respectivos. El Programa de Ejecución, que se adopta mediante este instrumento, está contenido en el Documento Técnico de Soporte y también parte integrante del presente Acuerdo.

ARTICULO 208: INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION DEL EOT. El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania, adopta como instrumentos de gestión, los contenidos en la Ley 388 de 1997, que apuntan a la gestión del suelo o a la financiación de las operaciones urbanas que se pretenden acometer para los Planes Parciales.

1. INSTRUMENTOS DE GESTION SOBRE EL SUELO.

Aquellos que posibilitan intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad, siendo ellos:

- Integración Inmobiliaria y Reajuste de Tierras.
 - Cooperación entre Partícipes.
 - Enajenación Voluntaria, Expropiación por Vía Judicial y Expropiación Administrativa.
- Declaratoria de Utilidad Pública.
- Derecho de Preferencia.
 - Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios: Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad, de los siguientes terrenos:
 - a) Los localizados en el suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los TRES años siguientes a su declaratoria.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- b) Los que siendo urbanizables no han sido urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo y construcción prioritario, que no se urbanicen dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.
- c) Los urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, como de desarrollo y construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.

2. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION DEL EOT.

Posibilitarán la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas, o establecerán mecanismos de compensación frente a las inequidades que producen los procesos de planificación y que permiten ampliar los mecanismos de financiación del desarrollo urbano para el municipio. Teniendo en cuenta la inclusión de los nuevos instrumentos financieros en el código de rentas del municipio.

a. CAPTACIÓN DE PLUSVALÍA.

Es la posibilidad de participar en el mayor valor de los precios del suelo, causado por las decisiones contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento o posteriormente en los Planes Parciales o Unidades de Actuación, donde se permita una mayor intensidad en el uso del suelo o en la ocupación de determinado predio.

a.1 Destinación de los Recursos Obtenidos por Plusvalía. La destinación de los recursos obtenidos será garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial de la siguiente manera:

- Para compra de predios o inmuebles para desarrollo de Vivienda de Interés Social el 10%.
- Para construcción o mejoramiento de estructura vial, de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos destinados a la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado el 25%.
- Para la ejecución de proyectos y obras de recreación y red de espacios públicos 20%.
- Para financiamiento de infraestructura vial y sistema de transporte masivo de interés general el 20%.
- Para actuaciones urbanísticas o en unidades de actuación urbanística el 20%.
- Para fomento de la creación cultural, adecuación, mejora o restauración del patrimonio cultural en especial en zonas de desarrollo incompleto o inadecuado el 5%.

a.2 Hechos Generadores de Plusvalía..Son hechos generadores de plusvalía:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano.

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.
- La ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización.

a.3 Participación del Municipio en la Plusvalía Generada por las Acciones Urbanísticas. La **participación del municipio** en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas será **del 30% al 50% del efecto plusvalía generado**, así:

- Por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana el 50%.
- Por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo el 30%.
- Por la autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez el 30%.
- Por la ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización el 50%.

a.4 Exigibilidad del Pago del Efecto Plusvalía. La exigibilidad del pago del efecto plusvalía sólo podrá hacerse en el momento en que se haga efectivo el beneficio por los propietarios del inmueble de las siguientes circunstancias:

- Cuando solicite la Licencia de Urbanización o Construcción.
- Cuando haga efectivo el cambio de uso del inmueble.
- Cuando realice transferencias del dominio.
- Con la adquisición de Títulos Valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

a.5 Formas de Pago del Efecto Plusvalía. Las formas de pago del efecto plusvalía serán las siguientes:

- Dinero en efectivo.
- Transfiriendo una porción del predio al Municipio de acuerdo con la administración en terrenos localizados en otras zonas del área urbana guardando equivalencia con los valores correspondientes a la contribución a pagar.

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

- Reconociendo al municipio un valor accionario o interés social equivalente al valor de la participación en plusvalía, para adelantar conjuntamente con el propietario(s) programas o proyectos de construcción o urbanización sobre el predio respectivo.
- Con la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Con la adquisición anticipada de títulos valores (plusvalía liquidada).

Estas formas de pago se pueden hacer de manera alternativa o combinada.

La captación de la plusvalía es independiente de otros gravámenes sobre la propiedad salvo la contribución de valorización **si la obra fue ejecutada por este instrumento financiero.**

El programa de ejecución establece la contribución por efectos de la plusvalía generada en los predios o inmuebles ubicados dentro del radio de acción beneficiados con las siguientes acciones urbanísticas:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
- La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.
- La ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización.

b. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Permitirá la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad, de conformidad con el código de rentas municipal actual.

c. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN. Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, tendrán en cuenta lo establecido en el Decreto 151 de 1998.

c.1 Fondos de Compensación. Como mecanismos para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, la Administración Municipal podrá constituir fondos.

c.2 Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo. La Administración Municipal previa autorización del Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde, podrá emitir y colocar en el

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.

mercado títulos valores a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hallan sido beneficiada de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada. La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

c.3 Pagares y Bonos de Reforma Urbana. Consiste en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por el municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.

TITULO XV

DE LA MODERNIZACION DE LA OFICINA DE SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 209: Para efectos de poder desarrollar y hacer la respectiva Ejecución y Control de manera adecuada al Esquema de Ordenamiento Territorial, es necesario que la Secretaría de Planeación y Obras Públicas se MODERNICE.

ARTÍCULO 210: Para efecto de la MODERNIZACIÓN de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas es necesario dotar a la misma de los Equipos Técnicos adecuados para su Ejecución y Seguimiento con el ánimo de garantizar su adecuada realización.

ARTÍCULO 211: Para efecto de la adecuada utilización de los Equipos Técnicos que debe tener la Secretaría de Planeación y Obras Públicas se debe incorporar transitoriamente durante los tres (3) años siguientes a la aprobación del presente Acuerdo a: un Técnico con conocimiento de manejo de Sistemas de Información Geográfica y, en aspectos físico-bióticos (permanentemente) un ingeniero en aspectos ambientales, indispensable para adelantar las funciones asignadas a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas.

ARTÍCULO 212: Para efectos de que la Secretaría de Planeación y Obras Públicas cumpla de manera EFICAZ y EFICIENTE las RESPONSABILIDADES, DEBERES y OBLIGACIONES asignadas por intermedio de este Acuerdo Municipal en la adecuada realización del Esquema de Ordenamiento Territorial deberá presentar en cada una de las Sesiones Ordinarias del Concejo Municipal un Informe por escrito debidamente sustentado acerca del Avance del Plan durante la vigencia del mismo.

ARTÍCULO 213: De igual manera, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas deberá adelantar un Proceso de Comunicación y Concertación permanente con las Comunidades del Municipio, de las Acciones a desarrollar contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

TITULO XVI

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 214: ACCIONES URBANISTICAS: En cumplimiento del **Artículo 8o.** de la **Ley 388 de 1997**, se autoriza a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas para formular las acciones urbanísticas requeridas tendientes a consolidar el Ordenamiento del Territorio, por un lapso de 6 meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

PARAGRAFO: En tal virtud hasta tanto sean reglamentadas las normas urbanísticas relativas a definición de usos específicos, intensidades de uso, cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación clases y usos, y demás reglamentación urbanística específica de las edificaciones, seguirá vigente lo establecido por Acuerdos anteriores siempre que no contradigan lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial, caso en el cual la Secretaría de Planeación y Obras Públicas tiene la facultad de interpretación en los términos del **Artículo 102** de la **Ley 388 de 1997**.

ARTÍCULO 215: VIGENCIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS: El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Albania, tiene una vigencia mínima equivalente a tres (3) períodos constitucionales de la Administración Municipal. Para efectos de éste Acto Administrativo el primero de ellos termina el 31 de Diciembre del año dos mil tres (2006), y sus contenidos son de corto plazo. El segundo período concluye el 31 de Diciembre de dos mil seis (2009) y sus contenidos son de mediano plazo y la vigencia del 3 período termina el 31 de diciembre del año dos mil nueve (2011).

ARTICULO 216: REVISIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS. Cuando en el curso de la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento territorial llegue a su término el período de vigencia de sus componentes y contenidos de corto y mediano plazo, deberá procederse a su revisión.

Durante este Trámite de revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

Las revisiones estarán sometidas al procedimiento contenido en el **Artículo 25** de la **Ley 388 de 1997** y deberán sustentarse en los parámetros e indicadores señalados en el **Artículo 28, Numeral 3** de la disposición legal en cita.

ARTICULO 217: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y Deroga expresamente las normas, actos y demás disposiciones que le sean contrarias.

PROYECTO DE ACUERDO No. __ del 2.003
(diciembre __ del 2003)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE ALBANIA -
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA”.**

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Albania, La Guajira a los ____ días del mes de diciembre de 2003.

Presentado al Honorable Concejo Municipal por Gustavo Rosado Aragón: Alcalde Municipal

PRESIDENTE CONCEJO

SECRETARIO GENERAL