

PROYECTO DE ACUERDO No. 023 DEL 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE ALGECIRAS HUILA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ALGECIRAS – HUILA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES Y EN PARTICULAR LAS CONFERIDAS POR LOS ARTICULOS 311 Y 313 DE LA CONSTITUCION POLITICA Y POR LAS LEYES 388 DE 1997, 152 DE 1994, 136 DE 1994, 99 DE 1993, 9 DE 1989, EL DECRETO LEY 1333 DE 1986 Y LOS DECRETOS REGLAMENTARIOS 151, 540, 879, 1052, 1420, 1504, 1507 Y 1599 DE 1998 Y 150 DE 1999.

ACUERDA

PARTE I GENERALIDADES

Artículo 1 ADOPCION. – Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Algeciras. Los documentos que forman parte de este como: el documento técnico o de soporte, el estatuto medio Ambiental, las normas urbanísticas generales, planos y mapas.

Artículo 2 AMBITO DE APLICACIÓN. – Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

Artículo 3 VIGENCIA. – El Esquema de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia de diez (10) años, inmediato (año 2000), a corto plazo el término de dos años (2001 – 2003), a mediano los años del (2004 – 2006) y a largo plazo (2007 – 2009).

Artículo 4 INSTRUMENTOS PARA PONER EN PRACTICA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. – Son instrumentos para ejecutar el esquema los siguientes:

- a- El diagnóstico y la formulación
- b- El sistema de información municipal, compuesto por archivos estadísticos, documentales y cartografía oficial.
- c- Los recursos económicos y financieros necesarios para su ejecución, los cuales provendrán de los recursos propios, transferencias, partidas de cofinanciación, empréstitos y aportes privados de la comunidad y ayuda externa
- d- Los planos, mapas y base de datos que hacen parte del presente Acuerdo.
- e- La organización, participación y control social de la gestión del E.O.T.
- f- La divulgación amplia y efectiva del E.O.T.

Artículo 5 ESTRUCTURA DE GESTION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. – Hacen parte de la estructura de gestión las siguientes instancias administrativas y de participación:

- a. El Alcalde Municipal: Como principal gestor.
- b. El Consejo de Gobierno: Conformado por todas las dependencias municipales. Como organismo de consulta, será quien asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c. El Equipo Técnico Municipal: Como organismo asesor del Alcalde en materia de ordenamiento territorial.
- d. La Oficina de Planeación: Entidad coordinadora, responsable de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- e. El Concejo Municipal: Entidad corporativa que adelanta el proceso de discusión, aprobación y control del Esquema.

Artículo 6 INSTANCIAS DE PARTICIPACION. – Son instancias de participación:

- a. El Consejo territorial de planeación encargado de garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el presente Acuerdo, directamente o mediante una veeduría especial.
- b. Los demás mecanismos e instrumentos de participación ciudadana como: Las veedurías ciudadanas, la consulta popular, los cabildos abiertos, las audiencias públicas, las acciones judiciales y administrativas como la acción de tutela, acción popular, acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

PARTE II ESTRATEGIAS TERRITORIALES

Artículo 7. PROPUESTAS Y VOCACION DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO. –

- La vocación agropecuaria y agroindustrial del municipio exigen orientar al desarrollo de sistemas agrarios sostenibles, e integrarse a los planes y programas regionales.
- Dirigir y garantizar el uso correcto y aprovechamiento de los recursos hídricos y naturales como factor de desarrollo social y económico.
- Implementar el uso de mecanismos y organismos de apoyo y fomento del potencial turístico y agroforestal.
- Desarrollar la industria forestal en maderas.
- Crear, organizar y fortalecer un movimiento medioambiental regional.

Artículo 8 MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO. – El objetivo primordial del presente Esquema de Ordenamiento Territorial es establecer un modelo de ocupación para el aprovechamiento adecuado de su territorio, el cual depende fundamentalmente de que este se encuentra inmerso dentro dos regiones

naturales del departamento como son la influencia del río Magdalena y la vertiente de la cordillera oriental, más exactamente sobre el límite con el departamento del Caquetá lo cual constituye la base primordial para la organización de su territorio a nivel urbano regional y ofrecer sus servicios y promoverlos en las áreas de la especialización.

La aplicación de principios de buena vecindad y equidad, en el reparto de los costos y beneficios sociales, ambientales y económicos, serán los pilares fundamentales para el desarrollo regional, sostenible y competitivo. Igualmente es importante mencionar que Algeciras forma parte del área de influencia de Neiva y que del fortalecimiento de los vínculos regionales depende la consolidación de un sistema de ciudades y asentamientos debidamente articulados y comprometidos con su futuro.

A nivel urbano. Un diseño urbano compacto y equilibrado en cuanto a usos y actividades que preserven su identidad arquitectónica y urbanística (volumetría, colores, texturas, etc.), que promuevan la actividad económica sostenible, el intercambio social, el desarrollo físico intelectual y espiritual de sus habitantes, convirtiéndolo en un **“centro de servicios y convivencia local y regional”**.

A nivel rural. Un municipio que tienda a desarrollar un modelo de ocupación física **“concéntrica”**, a partir de su casco urbano, teniendo en cuenta las características físicas de su territorio, a partir de la cual se articula y estructura su asentamiento rural del área de influencia.

Con base en lo anterior el área rural del municipio de Algeciras desarrollará un modelo concéntrico debidamente articulado en servicios y equipamientos con el casco urbano, para mejorar el nivel de retraso en que se encuentran algunas veredas. Debe cambiar el concepto práctico – teórico de vereda; hacer la distribución más técnica y manejable, para facilitar la especialización y la integración.

Artículo 9 POLITICAS. – Son políticas del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- Los vínculos urbanos regionales serán un motor de fuerza para el fomento de la cultura y el desarrollo local. Los recursos naturales se deben convertir en una gran fuerza de progreso. Aquí se deben tener en cuenta las fuentes hídricas, el clima, el suelo y las inmejorables condiciones de la fauna y la flora. Deben entrar en producción las áreas improductivas y alto grado de degradación en el límite con Campoalegre, sobre el Río Neiva. Aquí se debe acordar un programa para la recuperación del área, la que alcance más de 10.000 hectáreas y ponerla a producir maderas, agua, buen clima y recuperar la calidad perdida del suelo.
- El mejoramiento de los servicios básicos y equipamiento, deben ser tareas especiales en mediano plazo.
- Se requiere fomentar actividades productivas de acuerdo a la vocación y la implementación de tecnologías Agrotecnología y comercio industrial.

- Se fomentarán las manifestaciones turísticas, recreativas y de sensibilidad social.
- El municipio apoyará y mejorará las funciones administrativas y el funcionamiento del E.O.T.
- Se buscará la reglamentación de los programas de Reforma Agraria en el municipio, apoyados por el Gobierno Nacional, y se ajustarán a las condiciones regionales reales.
- Aprovechar la incidencia del municipio con la Troncal del Magdalena, e impulsar el desarrollo socio – económico, utilizando la nueva vía ha San Vicente que pasa por el municipio
- Se requiere consolidar el sistema vial, estableciendo planes de adecuación y organización funcional como base al desarrollo económico, social y comercial, tanto urbano como rural.
- El municipio implementará tecnologías para el desarrollo sostenible de la Agroindustria, la industria, el comercio, los servicios y la participación.
- Dar la importancia que revisten los futuros parques naturales en el sistema regional para articular sus beneficios turísticos, ambientales e hídricos.
- La participación comunitaria en pro del desarrollo socioeconómico y cultural, será también un compromiso de primera línea para el municipio y base para consolidar la paz.

Artículo 10 OBJETIVOS. – Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- Orientar el desarrollo del municipio hacia la conformación y consolidación del sistema urbano – regional del sector del departamento.
- Racionalizar la ocupación y utilización del suelo para adaptarlo y hacerlo sostenible y competitivo.
- Satisfacer las necesidades básicas y fundamentales de su área de influencia.
- Recuperación, protección, conservación y descontaminación, tanto de los ecosistemas estratégicos regionales como ecosistemas municipales que por su importancia ambiental permiten garantizar la disponibilidad del recurso hídrico en calidad y cantidad en el territorio municipal y regional.
- Recuperar y conservar el paisaje natural del municipio y al mismo tiempo controlar los altos niveles de deforestación y contaminación.
- Fortalecer los vínculos locales y regionales mediante la integración comercial sociocultural y económica del municipio, aprovechando la incidencia de la troncal del Magdalena y la vía nacional mas corta y de mejor topografía que nos comunica al departamento del Caquetá.
- Mejorar la calidad de vida de la población satisfaciendo las necesidades básicas y fundamentales de su área de influencia.
- Propender por la participación comunitaria y la convivencia en pro del desarrollo socio económico sostenible de la población algecireña.
- Orientar la migración poblacional de acuerdo a las posibilidades socio económicas que ofrece el municipio de Algeciras.

- Fortalecer la especialización de la producción agropecuaria del Municipio e incentivar la actividad forestal mediante la identificación de zonas aptas para ese fin.
- Desarrollar la actividad ecoturística en el municipio.
- Orientar y desarrollar las actividades económicas, que garanticen la producción en los renglones para los cuales se especializará el municipio de Algeciras.

Artículo 11 ESTRATEGIAS.

- Firmar convenios regionales con el municipio de Campoalegre en pro de la recuperación y manejo de la cuenca del río Neiva, y localmente la recuperación de fuentes hídricas y áreas contaminadas por vertimiento de residuos sólidos y líquidos, y desarrollar mecanismos de gestión para el manejo de los ecosistemas.
- Operativización del sistema local de atención de emergencias para la atención a fenómenos naturales y otras emergencias.
- Operativización de los instrumentos tributarios para la conservación de áreas de interés social.
- Implementación de modelos sostenibles alternativos a la producción agropecuaria tradicional acorde a la oferta ambiental.
- Implementación de modelos sostenibles de acuerdo a la vocación y uso del suelo.
- Consolidación de un sistema funcional en el ámbito urbano – rural y urbano – regional.
- Fortalecimiento del centro local para mejorar la prestación de los servicios de salud.
- Desarrollar programas de articulación urbano – rural en los aspectos de comunicaciones, transporte, vivienda y servicios
- Impulsar la Agroindustria local para el fortalecimiento y rentabilidad de la producción y comercialización del sector agropecuario.
- Adquirir tecnologías apropiadas para la producción competitiva y sostenible de la agroindustria.
- Reglamentar y organizar el transporte público interveredal e intermunicipal.
- Implementación de nuevas tecnologías de telecomunicaciones (telefonía, televisión, radio, celular, Internet).
- Adoptar las políticas del orden nacional, departamental (CAM) para el manejo de los recursos naturales y velar por su cumplimiento.
- Conformando un sistema municipal de áreas protegidas, estimular la declaración de áreas de reserva de la sociedad civil y adquiriendo predios o reglamentando su uso en las zonas de nacimientos, dando prioridad a las fuentes hídricas que abastecen el acueducto municipal, y de mayor uso potencial.
- Determinación y reglamentación de las áreas a recuperar y conservar ambientalmente.
- Implementar alternativas de producción acorde a la oferta ambiental.
- Protección y recuperación de las franjas ribereñas de los ríos y quebradas afectados con residuos sólidos y aguas negras, para lograr la disponibilidad de

agua en cantidad y calidad para el abastecimiento del consumo humano y para uso agropecuario, como compromiso.

- Vinculación directa de la comunidad a los programas de protección y reforestación, a través de campañas y trabajo social.
- Consolidar el plan propuesto para los sectores urbano rural y urbano regional.
- Desarrollar programas de articulación urbano rural y urbano regional en los aspectos sugeridos.
- Impulsar la Agroindustria local para el fortalecimiento y rentabilidad de la producción y comercialización de la producción agropecuaria.
- Mejorar la calidad de vida de la población comprometiendo su participación en las necesidades básicas y fundamentales de su área de influencia.
- Ampliación en la cobertura de los servicios públicos, de salud y educación, mediante acciones y medidas que hagan más eficiente y versátil la función.
- Reglamentar y organizar el transporte público interveredal e intermunicipal según lo propuesto por el E.O.T.
- Gestión de los recursos financieros necesarios para desarrollar los programas de saneamiento básico y mejoramiento de vivienda.
- Mantenimiento periódico a la infraestructura y red de servicios públicos. (Escuelas y otras construcciones).
- Apoyar e incentivar a grupos de trabajo asociativos para que implementen programas productivos de autogestión que les permitan mayor desarrollo integral, incluida la población Desplazada por la violencia, ubicada en las zonas periféricas. Comprometer a las comunidades en la solución de problemas locales.
- Estimular la conformación de asociaciones y cooperativas que incursionen en programas de diversificación adoptando nuevas tecnologías capaces de competir en los mercados externos con éxito.
- Coordinar con los entes del orden departamental y nacional la realización de programas de migración poblacional y que beneficie a la población Desplazada por la violencia.
- Fortalecer otra línea de la producción agrícola del Municipio, incentivando la actividad forestal mediante la identificación de zonas aptas para ese fin.
- Generar alternativas y modelos de acuerdo a la vocación del suelo.
- Adelantar campañas para difundir a nivel local y nacional las posibilidades turísticas y sitios de interés con los que cuenta el municipio de Algeciras.
- Diseñar y poner en marcha medidas que regulen la intervención, aprovechamiento y ocupación de los sitios de interés ecoturísticos con el ánimo de preservarlos y protegerlos.
- Orientar y desarrollar las actividades económicas, que garanticen la producción en los renglones para los cuales se especializará el municipio de Algeciras.
- Gestionar por parte de la administración municipal los recursos económicos para las obras de desarrollo requeridas por la comunidad.
- Integrar los sitios de interés cultural, religioso a la actividad ecoturística como medida de aprovechamiento, difusión y conservación.
- Fortalecer las actividades culturales que propagan nuestra identidad cultural y religiosa.

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL ESQUEMA

Artículo 12 JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL. – El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido por las ordenanzas y decretos departamentales que así lo determinan, el cual se ilustra en el mapa 1 del presente acuerdo.

1. **Artículo 13 ORGANIZACIÓN Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL.** – Con fines administrativos de planificación y de prestación de servicios, el municipio de Algeciras tendrá la siguiente organización y división territorial: Un área urbana conformada por la cabecera municipal de Algeciras y un área rural conformada por 53 veredas Alto Cielo, Alto Roble, Altos de Río Neiva, Andes Altos, Andes Bajos, Andes la Gruta, Andes Medios, Bajo Roble, Bella Vista, Buena Vista, Colón, El Bosque, El Kiosco, El Pomo, El Reflejo, El Silencio, El Toro, El Vergel, Guadualeja, La Arenosa, La Argelia, La Cascajosa, La Danta, La Ensellada, La Esperanza caserío el Toro, La Laguna, La Perdiz, La Primavera, Lagunilla, Las Brisas, Las Damitas, Las Morras, Las Palmas, Líbano Occidente, Líbano Oriente, Manzanares, Naranjos Altos, Naranjos Bajos, Pando Roble, Pinares, Quebradón Norte, Quebradón Sur, San Antonio, San José, San José sector bajo, San Pablo, Santa Clara Alta, Santa Clara Baja, Santa Lucía, Santuario, Satías, Termópilas y VillaNueva, y cuatro centros poblados (El Toro, el Paraíso, el Puente y la Arcadia).

Artículo 14 DEFINICION DEL SISTEMA AMBIENTAL. – La estructura ambiental del municipio se fundamenta en las áreas públicas o privadas, donde sin perjuicio de que exista una intervención humana deben ser preservadas en razón de su valor ambiental. Hacen parte de este sistema las rondas de las corrientes hídricas, los nacimientos de las fuentes hídricas, los lagos, lagunas y humedales, los ecosistemas de importancia municipal y regional y las zonas de alto riesgo no mitigables.

Artículo 15 IDENTIFICACION Y DELIMITACION DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. – El sistema de protección ambiental está conformado por las áreas marcadas en el mapa 1 del sector rural y en el mapa 2 del sector urbano. Hacen parte de estas áreas:

- a- **AREA URBANA:** Los parques de las Mercedes y Villa del Prado, los parques protectores y recreativos de las quebradas Satias, El Mosca y la Perdiz. Esa área tendrá un ancho de 30 mts. a cada lado y aproximadamente 1.500 mts. de longitud. También estará el parque bosque estudiantil, con escuela deportiva de tres esquinas. En los centros poblados como la Arcadia, el Toro y el Paraíso Viejo y Nuevo, sus plazas centrales.
- b- **AREA RURAL:** Los sitios y áreas de protección ambiental son los cordones protectores de ríos y quebradas (30 mts. a cada lado) y 100 mts. al contorno de humedales y nacederos, al igual que el área comprendida de 2.200 msnm hacia arriba.

PARAGRAFO: Estas áreas mencionadas igualmente hacen parte del componente del espacio público, tanto en lo urbano como en lo rural.

- **Zona de protección y conservación ambiental:** Es la zona comprendida por el bosque primario sobre los 2.200 y 3.200 m.s.n.m. cubierto en su mayoría por vegetación nativa y nacimientos de agua para todo el sector rural vistos en el mapa No. 16.
- **Zona de ronda de los ríos y cuerpos de agua:** Está constituida por la franja paralela al cauce con ancho de 30 metros para el río Neiva a partir de la cota máxima de inundación, para lagos y lagunas naturales, con ancho de 30 metros a la redonda y 100 metros para necederos y humedades. Ver mapa 9.
- **Zona de recreación ecoturística:** Areas que por razones ambientales y sociales se constituyen en modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas (Siberia , Miflores y Paramillo).

PARTE III CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 16 CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO. – De conformidad con lo establecido en los artículo 30 al 35 de la Ley 388/97, el municipio de Algeciras se clasifica en suelo urbano, de expansión urbana y rural. Se delimita como aparece en el mapa 1 del sector urbano y mapa 2 del sector rural.

Artículo 17 SUELO URBANO. – Forman parte de él 24 barrios (Abraham Palacios, Altos de Satias, Cabrera, Centro, Ciudad de Barranquilla, Colinas de Casablanca, El Porvenir, Jorge Eliécer Gaitan, Juan XXIII, La Floresta, La Florida, La Gaitana, La Libertad, La Orquídea, Las Mercedes, Plazas Alcid, San Juanito, San Pedro, Siete de Agosto, Simón Bolivar, Timanco, Villa Café, Villa del Prado y Voluntariado Social), los terrenos e inmuebles localizados en el mapa 2, los cuales cuentan con vías y redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado. Igualmente los centros poblados de la Arcadia, el Toro y el Paraíso Viejo y Nuevo.

Artículo 18 SUELO DE EXPANSION URBANA. – Forman parte del suelo de expansión urbana los terrenos e inmuebles que se encuentran delimitados en el Plano No. 1, los cuales tendrán un tratamiento de áreas de desarrollo programado a largo plazo.

Artículo 19 SUELO SUBURBANO. - Lo conforman las áreas próximas a la vía que conduce al Paraíso (al oriente) en sus dos costados, localizados en las veredas Lagunilla y el Puente (zona plana). También se le denomina zona o suelo suburbano a las áreas localizadas a los dos lados de la vía a la Arcadía (sur occidental) en los sitios Damitas y Paraguay.

Paragrafo; Colocar lo del alcta (usos, lote)

Artículo 20 SUELO RURAL. – Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa No. 1 y conformado por 53 veredas y cuatro centros poblados.

Artículo 21 SUELO DE PROTECCION. – Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentran delimitados en el plano No. 5 y en el mapa No. 16, y se mencionan en el artículo 15

Parágrafo: También hacen parte de esta categoría de suelos las áreas definidas como de amenazas y riesgos naturales y las áreas definidas como de protección y conservación del patrimonio arquitectónico, cultural e histórico. Se adopta el estudio de Amenazas elaborado por la CAM y la Universidad Nacional de Medellín.

Artículo 22 AREAS DE RIESGOS Y AMENAZAS. – Las áreas que por sus características presenten amenazas de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán, se excluirán de asignarles usos urbanos o residenciales, o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como zonas de amenazas naturales, aquellas que representan alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas.

Sector Urbano: Se adopta el estudio de Amenazas elaborado por la CAM y la Universidad Nacional de Medellín.

Sector Rural: Están plenamente identificadas las áreas de riesgo en las siguientes veredas:

- Santa Lucía y las Damitas, causadas por el desbordamiento y derrumbes del río blanco, el cual ocasiona taponamiento en la vía la Arcadía y el Toro.
- Deslizamiento por la vía la Paraíso, donde con cierta frecuencia también se presentan efectos de la falla geológica que pasa por allí.
- En la vía a la punta, en el sitio “Puente Rojo”, en cada invierno fuerte se presentan derrumbes que deterioran la calidad del agua potable y obstruyen esa importante vía.
- En la vereda la Danta se encuentra un desprendimiento de la banca en la vía, la cual a represado la quebrada el Quebradón Sur, creando incertidumbre en los habitantes río abajo. (Ver mapa No. 8)

PARTE IV
ACTIVIDADES Y USOS GENERALES DEL SUELO
NORMAS URBANISTICAS GENERALES

USOS DEL SUELO

ARTICULO 23. – ZONIFICACION PARA USO Y MANEJO DEL SUELO RURAL:

Para el uso y manejo del suelo rural se han definido las siguientes áreas

a. Areas ambientales

- Zona de protección y conservación ambiental (Localizada arriba de los 2.200 m.s.n.m)
- Zona de ronda de los ríos y cuerpos de agua (cada fuente, quebrada o río, gozaría de 100 a 30 metros de protección).
- Zona de recreación ecoturística.
- Zonas de reserva forestal (Siberia, Paramillo, Miraflores y Cascada de los Negros).

b. Areas de producción (Ver mapa No. 7)

AMBIENTAL FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA: Son las áreas que por su importancia ambiental deben dedicarse a la protección de los recursos naturales permitiendo en cierta medida la producción agrícola o forestal, al igual que faldas y zonas de protección y producción, bosques comerciales.

Áreas de protección forestal, localizadas entre los 2.200 y 3.200 m.s.n.m, donde tienen origen casi la totalidad de las vertientes actualmente activas, que son también las abastecedoras del agua para el servicio urbano y rural; aquí predomina el bosque primario, secundario y algunos rastrojos.

PRODUCCION AGROPECUARIA MODERADA: Son las áreas que por su oferta natural permiten el desarrollo de actividades agropecuarias en un grado intermedio.

Esta área está comprendida de los 1.600 hasta los 2.200 m.s.n.m y en algunos casos desde los 1.400 m.s.n.m. Aquí predomina la zona cafetera, pan coger, frutales, hortalizas de clima frío hasta medio. También están los pastos con diversos ganados especialmente tipo leche y doble propósito.

PRODUCCION AGROPECUARIA INTENSIVA: Son las áreas que por su oferta natural permiten el desarrollo de actividades agropecuarias en un alto grado de mecanización y prácticas de riego.

La zona de producción intensiva está localizada entre los 1.050 a 1.300 m.s.n.m y en áreas especiales hasta los 1.500 mts (Chilango, Paraíso). Esas zonas bajas, están localizadas en las mejores tierras mecanizables, productoras de hortalizas, frutas, tabaco, arroz, etc. También ocupan la gran mayoría de mano de obra en el municipio, casi todas próximas al área urbana.

PRODUCCION AGROPECUARIA DE BAJA INTENSIDAD: Son las áreas que por su oferta ambiental permiten el desarrollo de actividades agropecuarias en un grado bajo.

FORESTAL PROTECTORA: Son las áreas que por su oferta ambiental deben dedicarse a la protección de los recursos naturales.

ARTICULO 23. – USOS Y ACTIVIDADES. Para un adecuado uso del suelo rural, a las unidades de zonificación anteriores se le asignan los usos que aparecen en el siguiente cuadro.

HIDROCARBUROS: En el municipio se han efectuado sondeos y estudios para precisar la existencia de hidrocarburos en el subsuelo, y sólo en algunas pruebas aparecen muestras positivas, pero no se conoce el concepto definitivo de ese estudio, razón por la cual las posibilidades pueden estar dadas para la explotación de hidrocarburos.

ARTICULO 24. - USO PRINCIPAL

Es el uso deseable que coincide con la aptitud o función específica de la zona y que ofrece mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible (CAM)

ARTICULO 25. - USO PROHIBIDO

Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente entrañan riesgos.

PARAGRAFO: Planeación municipal o quien haga sus veces, deberá señalar limitantes de uso y actividad de aquellos establecimientos que afecten el bienestar de la comunidad y la seguridad pública, cuando su localización y usos no correspondan a los permitidos en el sector. Este proceso podrá llegar hasta la solicitud de traslado a zonas apropiadas, para lo cual se establecerán plazos perentorios, dando cumplimiento a las normas establecidas por las entidades correspondientes.

ARTICULO 26. - USO RESTRINGIDO

Son aquellos que circunscriben la acción de un plan, proyecto o programa.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO SEGÚN SU MANEJO AREA RURAL

ARTICULO 27. - PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL

Actividades de conservación y protección de los recursos naturales y el medio ambiente, dentro de los cuales se encuentran ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 28. - MANEJO INTEGRADO

Comprende las actividades correspondientes a los sistemas integrados de producción agropecuaria con criterios de desarrollo sostenible mediante unidades básicas de producción.

ARTICULO 29. - RECUPERACION Y REHABILITACION AMBIENTAL

Comprende actividades correspondientes a la rehabilitación y recuperación geomorfológica y/o ambiental de ecosistemas degradados o zonas deforestadas en las microcuencas y sus cabeceras.

ARTICULO 30. - RECREACION Y TURISMO

Comprende actividades de recreación pasiva y activa con posibilidades de prácticas deportivas de tipo urbano y rural, que pueden ser aprovechados con fines turísticos dadas sus características (agroturismo y ecoturismo)

ARTICULO 31. - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Destinada a la construcción de formas de vivienda, para un solo núcleo familiar así como los servicios complementarios requeridos para su consolidación, puede ser aislada o adosada.

ARTICULO 32. - RESIDENCIAL BIFAMILIAR

Destinada a la construcción de formas de vivienda, en las cuales se contengan en un solo lote dos viviendas independientes cada una destinada a un núcleo familiar, pueden ir adosadas o pareadas generalmente.

ARTICULO 33. - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Destinada a la construcción de formas de vivienda, con una unidad arquitectónica, apta para la residencia independiente de tres o más familias, en un mismo lote y generalmente con un régimen especial de copropiedad. Dentro de este rango de actividad se ubicará el programa de vivienda de interés social.

ARTICULO 34. – USOS SUELO SUBURBANO

Son las áreas donde se integran los usos del suelo urbano con el rural y pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, de tal manera que se autoabastezcan los servicios públicos domiciliarios. Comprende las partes planas y semiplanas bajas, dedicadas a la ganadería, agricultura y vivienda. Se marcan con **SSU**, estarán en Lagunilla, el Puente y las Damitas – Paraguay.

ARTICULO 35. - RESIDENCIAL EN PARCELACIONES CAMPESTRES

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo del terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse en el sector mecanizable por debajo de dos (2) hectáreas y en laderas cinco (5) hectáreas.

USOS DEL SUELO

ARTICULO 23. – ZONIFICACION PARA USO Y MANEJO DEL SUELO URBANO: Para el uso y manejo del suelo urbano se han definido las áreas y uso que se presentan en el siguiente cuadro.

ARTICULO 36. - COMERCIAL

Comprende las actividades de compra y venta de bienes y servicios e intercambio. De acuerdo con su magnitud e impacto se clasifican en cuatro niveles, según la actividad y el servicio que prestan:

- a. **Nivel 1** - Local básico – En pequeña escala y bajo impacto, permite atender las necesidades básicas y primarias de la población con cobertura municipal.
- b. **Nivel 2** – Local Principal – En pequeña escala y bajo impacto, permite atender las necesidades básicas y primarias de la población con cobertura municipal.
- c. **Nivel 3** – Metropolitano y subregional – En mediana y gran escala, permite atender las necesidades del municipio y sus alrededores (regionales). Su localización requiere de aislamientos de otros usos, control de impacto ambiental e infraestructura vial especial.
- d. **Nivel 4** – Nacional – Propios de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto, con cobertura nacional e internacional. Su localización requiere de aislamientos de otros usos, control de impacto ambiental e infraestructura vial especial.

ARTICULO 37. - SERVICIOS TECNICOS, PROFESIONALES Y DE ESPARCIMIENTO.

Comprende las actividades correspondientes a los servicios prestados por artistas, profesionales y técnicos mediante oficinas, consultorios, talleres y lugares de esparcimiento. Se clasifican de acuerdo a su compatibilidad e impacto sobre los demás usos y actividades, de la siguiente manera:

1. Compatibles de bajo impacto.
2. Incompatibles de gran impacto (discotecas, bares y demás establecimientos que produzcan altos niveles de ruido, olores, emisiones, invasión de espacio público y congestión vehicular)

ARTICULO 38. - SERVICIOS ADMINISTRATIVOS E INSTITUCIONALES

Comprende las actividades correspondientes a la prestación de servicios sociales

(salud, educación y cultura), domiciliarios (agua potable, alcantarillado, aseo, telecomunicaciones, energía, gas) y equipamientos colectivos (plaza de mercado, matadero, cementerio, templos, bomberos, cruz roja, defensa civil, policía, ejército)

ARTICULO 39: ZONA DE USO INDUSTRIAL

Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas.

ARTICULO 40: INDUSTRIA JARDIN

Comprende las actividades propias de pequeñas industrias familiares, microempresas de bajo impacto, compatible con otros usos y actividades.

PARAGRAFO: A partir de la sanción del presente acuerdo no podrá establecerse en el territorio municipal ningún tipo de industria clasificada como tal en este artículo, fuera de la ZONA DE USO INDUSTRIAL, ni se permitirá la construcción o

ampliaciones para las industrias establecidas por fuera de la zona de uso industrial.

Tratamiento para barrios incompletos:

- mejoramiento integral
- conservación del patrimonio histórico
- consolidación
- Desarrollo por Ley

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 41. – Estarán fijadas en un manual dado específicamente para Algeciras con sus características naturales, su ambiente tradicional y el alto riesgo por las actividades sísmicas frecuentes en la zona. El estatuto urbanístico se encargará de garantizar el crecimiento armónico y mejorado de las obras, que se requieran en el municipio y de hacer las correcciones necesarias para entrar en las expectativas del futuro.

ARTICULO 42. - TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DEL LOTE: El área mínima del lote será de 72 m² con frente mínimo de seis metros (6 m). Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada una de las zonas, sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, que se aplicarán como caso especial, en cada sector o subsector, con el fin de facilitar su desarrollo.

ARTICULO 43: DENSIDAD MAXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidad de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Los predios urbanizables por desarrollo progresivo deben ubicarse dentro del rango autoregulable de cincuenta (50) a setenta (70) viviendas por hectáreas.

ARTICULO 44: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Se hará explícito en cada uno de los sectores y zonas y será aplicable a todos los usos permitidos en sectores de vivienda unifamiliar y bifamiliar.

ARTICULO 45: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: Se hará explícito en cada uno de los sectores y zonas y será aplicable a todos los usos permitidos en sectores de vivienda unifamiliar, bifamiliar y zona comercial.

ARTICULO 46: CESIONES PUBLICAS: Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber:

- a. Para vías locales públicas: Es obligatoria la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado

acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan vial general existente o planeado para el futuro. El Concejo Territorial de Planeación tendrá en cuenta estos factores como parte importante para la demarcación de los predios y la aprobación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

- b. Para vías del sistema vial y obras de servicios públicos: Cuando el predio esté afectado por vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el municipio procederá a negociar según lo establecido por la ley.
- c. Para espacio público (cesión pública): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, exclusivamente para ESPACIO PÚBLICO, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Sector Urbano: 1%

Sector Suburbano: 3%

Sector Rural: 4%

Zona de uso Industrial: 5%

Los cuales estarán definidas en la demarcación que expida la oficina de planeación.

ARTICULO 47: CESIONES COMUNALES: Son aquellas que deben llevar a cabo los proyectos que se desarrollen bajo el sistema de multifamiliar o agrupación. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 18% del área del lote. Para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 25% del área del lote. En cada uno de los sectores y zonas se especifica su extensión. Estas áreas de carácter privado, destinadas a la recreación, sendero, accesos a aparcaderos y estacionamientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de los desarrollos residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTOS COMUNALES:

Todo planteamiento de vivienda multifamiliar o por agrupación deberá prever con carácter obligatorio un área para equipamiento comunal de 10 m² por cada 100 m² de área construida, la cual se distribuirá en los siguientes usos:

1. **Administración y salón comunal:** Toda agrupación o multifamiliar con más de 2.000 m² de área construida deberá estar dotada como mínimo de una oficina de Administración y un salón comunal. Las áreas globales correspondientes serán:
 - 1.00 m² de oficina de administración por cada unidad de vivienda.
 - 2.00 m² de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos sanitarios.

Estas áreas serán de copropiedad y no podrán enajenarse: - Su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción. Si la magnitud del proyecto lo justifican estas áreas podrán estar repartidas en diferentes unidades.

2. **Uso recreativo:** En todos los casos se exigirá un mínimo de 30% como área de equipamiento comunal, el cual se destinará a zonas verdes, jardines, plazoletas y espacio público equipados.
3. **Uso asistencial:** A partir de 8.000 m² de área construida se exigirá una enfermería con un área mínima de 30 m² de fácil acceso y evacuación.
4. **Uso educativo:** A partir de 20.000 m² de área construida se exigirá servicios de guardería, equivalentes al 5% del área de equipamiento comunal. A partir de 60.000 m² de área construida este porcentaje será igual al 7.5% y se destinará para guardería, kinder y similares.

ARTICULO 48: REFORESTACIÓN OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar las áreas verdes y arborización en el municipio, en cada uno de los sectores y zonas se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos cuando técnicamente sea viable. Dentro de los proyectos de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE MANEJO AMBIENTAL.

PARAGRAFO: Los sectores que posean valores ecológicos, deben conservar la arborización, vegetación y demás elementos naturales que hacen parte del paisaje ambiental del sector. Cualquier alteración de estos requiere aprobación de la autoridad ambiental competente.

ARTICULO 49: OPCIONES DE INTERVENCION: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, de las siguientes obras:

- a. **Restauración:** En construcciones de valor histórico reconocido (conservación arquitectónica).
- b. **Reparaciones y mantenimiento general:** Que no altere en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- c. **Reformas y adecuaciones:** Para el mismo uso permitido dentro de los sectores, que no impliquen alteraciones volumétricas, estilísticas y de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

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

CAPITULO II NORMAS VOLUMETRICAS GENERALES

ARTICULO 50. - INDICE DE HABITABILIDAD: Con el fin de mantener la calidad de los espacios destinados para vivienda y sus áreas se establece el INDICE DE HABITABILIDAD. Es el área mínima, equivalente a veinticuatro (24 m²) metros cuadrados de vivienda por alcoba, y su resultante es la siguiente:

1. Vivienda de una alcoba: área mínima 24 m²
2. Vivienda de dos alcobas: área mínima 48 m²
3. Vivienda de tres alcobas: área mínima 72 m²

Estos veinticuatro metros cuadrados (24 m²) por alcoba incluyen áreas comunes a dos o más viviendas tales como: accesos, circulaciones, escaleras, ascensores, depósitos y administración. Se exceptúan las áreas de parqueo y cuarto de máquinas.

PARAGRAFO 1: Para contabilizar el índice de habitabilidad se tendrán en cuenta todas y cada una de las alcobas del proyecto respectivo.

PARAGRAFO 2: Los proyectos de vivienda cuyo INDICE DE HABITABILIDAD sea menor que el indicado requiere de justificación específica y serán presentados como PROYECTOS ESPECIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL O CONDOMINIO FAMILIAR ante la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 51. – PISOS POR SECTOR: Por razones de seguridad antisísmica, en el municipio no se deben levantar construcciones superiores a tres (3) pisos y se deben guardar todas las normas requeridas para el caso. La armonía entre las construcciones debe convertirse en uno de los argumentos sólidos para el futuro arquitectónico de Algeciras. Las casas en urbanizaciones campestres, serán preferencialmente de dos (2) pisos, las del contorno del parque central de tres (3) pisos y las de vivienda de interés social de un (1) piso.

ARTICULO 52. - ALTURA DE PISOS: Para efectos de cálculo de altura de pisos, se contabilizan entre pisos finos (3 m) tres metros. En las zonas y sectores donde el semisótano sea permitido se adiciona un metro con treinta centímetros (1.30 m) y se aplican (2.20 m) dos metros con veinte centímetros, como altura libre mínima entre pisos.

ARTICULO 53. - ALTURA MÁXIMA: Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio, las cuales serán indicadas en cada zona y sector, las siguientes:

a. Un piso	a cumbre:	7.30 metros
b. Un piso y altillo	a cumbre:	8.80 metros
c. Dos pisos	a cumbre :	10.30 metros
d. Dos pisos y altillo	a cumbre :	11.80 metros
e. Tres pisos	a cumbre :	13.30 metros
f. Tres pisos y altillo	a cumbre :	14.80 metros
g. Cuatro Pisos	a cumbre:	16.30 metros
h. Cuatro pisos y altillo	a cumbre:	17.80 metros

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques y otros elementos utilitarios o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto y no podrá sobrepasar las alturas mencionadas en ningún punto de la construcción, las chimeneas y ventilaciones solo podrán sobrepasar un metro de la cumbre. Las vallas o elementos de publicidad en cubierta están prohibidos. Las antenas no podrán sobresalir más de 2.00 metros de la cumbre.

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

ARTICULO 54. - ALTILLOS: Los altillos se deben construir dentro de los siguientes parámetros:

1. El retroceso mínimo con respecto a la fachada principal contra el espacio público y posterior es de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 cm). En los lotes de esquina el aislamiento posterior se considera lateral.
2. La cubierta puede ser plana o inclinada, esta última con una pendiente máxima de sesenta (60) grados, cuyo ángulo se inicia en el paramento de fachada y a partir de la placa cubierta del piso del altillo.
3. Dentro del volumen contenido bajo las cubiertas inclinadas no se puede construir mas de un (1) piso. Dentro del volumen sobrante solamente se pueden construir los tanques de agua, cuartos de máquinas, puntos fijos e instalaciones especiales.
4. El área del altillo no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) del área del piso inmediatamente inferior.
5. Sobre la cubierta se pueden construir lucarnas que avancen hasta el paramento de fachada con un ancho máximo de dos metros cincuenta centímetros (2.50 cm) a partir del nivel del piso del altillo.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada zona y sector con escrituras existentes con anterioridad a la sanción del presente acuerdo, los aislamientos laterales y posteriores se Adecuarán en la misma proporción de las dimensiones mínimas permitidas, siempre y cuando se conserven los índices de la zona o sector. Los aislamientos propuestos para las vías deberán conservarse.

ARTICULO 55. - AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada zona o sector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios Vecinos: Se indicarán en cada zona o sector cuando las edificaciones en los predios urbanos vecinos no hayan conservado los aislamientos laterales, las construcciones nuevas podrán adosarse¹ y empatar con antiguas, sin alterar los índices establecidos. En los lotes urbanos mínimos o de dimensiones menores a las establecidas no se exigirán aislamientos.

LATERALES: Los indicados serán los máximos – No se permiten dentro de los aislamientos.

POSTERIORES: Los indicados, no se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de cinco metros (5 m), incluso para dos o tres pisos.

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

- En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- No podrán ser ocupados por construcciones.
- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrá albergar una portería no mayor de 15 m² de construcción.

De vías del sistema vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales. Se indicarán en cada sector o zona.

Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas. Se indicará en cada sector o zona.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario. Se indicará en cada sector o zona.

ARTICULO 56. - EMPATES Toda edificación debe construirse dentro de la línea de paramento reglamentario o en su defecto dentro del paramento predominante. Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en altura, parámetros y voladizos, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

ARTICULO 57. - VOLADIZOS:

Sobre vías: Los indicados serán los máximos y no será mayor a cero punto sesenta (0.60) metros.

Laterales: En vivienda unifamiliar y bifamiliar el aislamiento lateral será opcional de 3.5 mts. si existe.

Posteriores: En vivienda unifamiliar y bifamiliar el aislamiento posterior será mínimo a 3 metros.

ARTICULO 58. - PATIOS:

Para uno (1) y dos (2) pisos y dos (2) pisos y altillo su área mínima será de nueve metros cuadrados (9 m²) y su lado mínimo será de cinco metros (5 m). Para las

¹ Adosar: arrimar - aproximar

otras alturas será de un área mínima de dieciséis metros cuadrados (16 m²) y su lado mínimo de cuatro metros (4 m).

ARTICULO 59: CERRAMIENTO DEL PREDIO: Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector Urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 70% con altura máxima de muro de sesenta centímetros (60 cm) o machones de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 m).

Hacia otros predios: Con muros cerrados de altura mínima de 2.25 metros. Se podrán plantear cerramientos transparentes entre predios vecinos previa concertación entre los propietarios de los mismos y autorización de la oficina de planeación municipal.

En el sector rural: Cercas transparentes – Arborización en los linderos.

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Oficina de Planeación municipal.

PUESTO PARA VEHICULOS

ARTICULO 60: PUESTO PARA VEHICULOS: Deberán ubicarse dentro del predio – Pueden ser cubiertos o al aire libre – Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos. Sus modalidades son:

- a. **Aparcamientos propietarios:** Los especificados en cada sector, con dimensiones de 2.50 x 5.00 cada uno, se podrán proponer hasta un 20% del número total de aparcaderos con dimensiones menores, hasta de 2.20 x 4.50 metros cada uno, como mínimo.
- b. **Estacionamientos visitantes:** Se especificarán para cada sector en vivienda. Uno por cada 50 m² de construcción en comercio – uno por cada 120 m² de construcción en otros usos. Con dimensiones de 2.50 x 5.00 metros cada uno, se podrá proponer hasta un 20% del número total de estacionamientos con dimensiones menores, hasta de 2.20 x 4.50 metros cada uno, como mínimo. Son de la copropiedad y no se podrán enajenar ni arrendar.
- c. Citados los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubiertos o al aire libre en la siguiente proporción: un (1) cupo por cada tres (3) viviendas.
- d. Excepciones estacionamientos visitantes: - Se podrán solucionar parcialmente y en porcentaje no mayor del 25% de los sitios exigidos, como bahía o sistema similar sobre las vías, como parte del espacio público y bajo las siguientes circunstancias:
 - Cuando el ancho y las características de la vía lo permitan
 - Cuando los aislamientos lo permitan
 - Cuando su presencia no interrumpa el paso de los peatones o altere las dimensiones del andén, caso en el cual este último deberá penetrar dentro de

los antejardines sin perder continuidad, respetando las normas sobre aislamiento sin afectar el espacio público.

- e. **Descargues:** Uno por cada 500 m² de construcción en usos diferentes a viviendas – Dimensiones mínimas 3.00 x 8.00 metros cada uno. Estas zonas de descargue deberán desarrollarse al interior de los paramentos del respectivo proyecto.

PARAGRAFO: Las vías internas y los puestos para vehículos se incluirán dentro del reglamento de Copropiedad, pero no serán parte de las CESIONES COMUNALES.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

ARTICULO 61: Planeación Municipal reglamentará los trámites para la aprobación y expedición de licencias de construcción.

ARTICULO 62: FACTIBILIDAD DE SERVICIOS: El desarrollo de todo predio en el municipio estará sujeto a la factibilidad de la dotación de servicios y sus respectivas modalidades, las cuales quedarán especificadas en la respectiva DEMARCACIÓN emitida por la Oficina de Planeación.

MANTO VIRTUAL

ARTICULO 63: MANTO VIRTUAL: Es el volumen conformado que tiene como límite los paramentos máximos de construcción y su altura reglamentaria máxima. Toda construcción debe inscribirse dentro de un marco virtual de control de alturas el cual estará generado por las líneas rectas que unen las alturas máximas tomadas contra el espacio público y el aislamiento posterior, a partir de la proyección horizontal del nivel del andén y del lindero posterior.

Para establecer el manto virtual se debe llevar a cabo el siguiente procedimiento:

1. Identificar los paramentos de la construcción.
2. Tomar la altura reglamentaria (puntos máximos de altura) sobre los vértices de los paramentos contra el espacio público y el aislamiento posterior a partir de la proyección horizontal del andén o el lindero posterior.
3. El manto virtual es el volumen resultante de unir en línea recta los puntos máximos de altura.

INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

ARTICULO 64: EL PLAN VIAL URBANO: El cual se adopta para lograr una adecuada comunicación dentro de la zona urbana. Se presenta en el mapa No. 6, las vías en él planteadas y las existentes mantienen el carácter de malla y se relacionarán adecuadamente con las vías Nacionales, Regionales, Locales y aquellas que proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 65: EL PLAN VIAL RURAL: El cual se adopta para lograr una adecuada comunicación dentro de la zona rural. Se presenta en el mapa No. 15,

las vías en él planteadas y las existentes mantienen el carácter de malla y se relacionarán adecuadamente con las vías Nacionales, Regionales, Locales y aquellas que se proponen para los nuevos desarrollos. Incorporarse al PLAN VIAL RURAL el inventario vial que mediante estudio ejecutó el municipio.

ARTICULO 66: LAS VIAS DEL PLAN VIAL MUNICIPAL serán de obligatoria construcción, según las prioridades que determine el desarrollo de los diferentes sectores.

ARTICULO 67: Para todo nuevo desarrollo se exigirán los perfiles requeridos en cada sector y zona.

ARTICULO 68: Las vías que en algunos sectores no contemplen los perfiles previstos en el PLAN VIAL MUNICIPAL, mantendrán las actuales especificaciones hasta que se determine la construcción de las mismas como prioridad. Para las nuevas edificaciones aledañas a estas vías se exigirá el retroceso reglamentario, previo el estudio de la menor alteración posible, empates correctos y concordancia con los paramentos existentes.

ARTICULO 69: Todo proceso de urbanización que se pretenda llevar a cabo en áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial propio que se integre a la malla vial actual y a la propuesta en el PLAN VIAL MUNICIPAL, en la cual se deberá asegurar el acceso a todos los predios y edificaciones. No se permiten vías con anchos menores a los propuestos en el Plan Vial Municipal.

PARAGRAFO 1: Los terrenos requeridos para la construcción del PLAN VIAL MUNICIPAL, serán cedidos en forma gratuita al Municipio por el urbanizador, así como los andenes, sumideros y zonas verdes, arborizadas de acuerdo con las normas establecidas en cada sector o zona. Las especificaciones técnicas del diseño serán suministradas por la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2: Las cesiones están contempladas en la Parte IV – capítulo I, Artículo 24 del presente acuerdo.

USOS COMPATIBLES

Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productivo y protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Es la actividad secundaria a la cual se destina un suelo y sirve para complementar la actividad principal del suelo.

ARTICULO 70: La obtención de los terrenos para el desarrollo del PLAN VIAL MUNICIPAL se hará por medio de los siguientes procedimientos:

1. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
2. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de la requerida para el desarrollo de vías, contemplada en la Parte IV – Capítulo I, Artículo 24, numeral (b) del presente acuerdo

PARAGRAFO: La apropiación de los terrenos mencionados se ajustará al orden de prioridades establecido por la Administración Municipal, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

ARTICULO 71: Las obras correspondientes al PLAN VIAL MUNICIPAL, que se consideren de orden prioritario y no provengan como resultante del desarrollo de predios, serán adelantados por el municipio y su inversión estará en concordancia con las disposiciones que para tal efecto fije la Administración Municipal.

PARAGRAFO: Cuando para su desarrollo un proyecto requiera servirse de una vía que esté contemplada dentro del PLAN VIAL MUNICIPAL, pero cuya ejecución no se considere prioritaria para el Municipio, el urbanizador deberá construirla a sus expensas y bajo las normas técnicas que para tal efecto establezca el municipio a través de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 72: Cuando la construcción de una vía contemplada dentro del PLAN VIAL MUNICIPAL involucre la instalación de redes para la prestación de servicios públicos, su costo será adicionado al de inversión para su recuperación.

ARTICULO 73: Facúltese al Alcalde Municipal para adelantar los estudios necesarios para el diseño del PLAN VIAL MUNICIPAL, tomando como base las propuestas generales consignadas en el presente acuerdo.

ARTICULO 74: Los estudios mencionados en concordancia con la oficina de subsecretaría de Planeación y obras públicas, establecerán:

1. Organización del tráfico vehicular y peatonal.
2. Anchos de vías y sus características, de acuerdo con los flujos y características de cada sector o subsector.
3. Normas geométricas y técnicas para la construcción de vías, acordes con las características de cada sector y subsector y las redes de servicios públicos.
4. Propuesta de señalización.

PARAGRAFO 1: La Oficina de Planeación o la entidad pertinente fijará por resolución las normas técnicas para la construcción de vías.

PARAGRAFO 2: La Oficina de Planeación o la entidad pertinente ejercerá la labor de control e interventoría sobre las obras en ejecución.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 75: Para la prestación de los servicios públicos domiciliarios: agua potable, alcantarillado de aguas negras, alcantarillado de aguas lluvias, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y otros:

1. Se evaluará su capacidad instalada, futura y se proyectará mediante programas de ejecución. Se establecerán plazos para realizar los estudios respectivos.

2. Se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física, manejo y funcionamiento.
3. Se articularán funcionalmente sus instalaciones con el fin de alcanzar la mayor cobertura geográfica y/o población, con la mayor calidad posible.

SISTEMA MUNICIPAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 76: Definir en sus diferentes escalas la cobertura y el radio de acción a nivel urbano y rural.

Equipamiento social: Salud, educación, recreación, deporte y cultura.

Equipamiento municipal: Plaza de mercado, matadero, cementerio, biblioteca, basuras, manejo de aguas servidas, escenarios deportivos, etc.

Equipamiento institucional: Edificio municipal, juzgados, registraduría, etc.

1. Se evaluará su capacidad instalada, la demanda futura y se proyectará mediante programas de ejecución. Se establecerán plazos para realizar los estudios respectivos.
2. Se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física, manejo y funcionamiento.
3. Se articularán funcionalmente sus instalaciones con el fin de alcanzar la mayor cobertura geográfica y/o población, con la mejor calidad posible.

SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 77: Los programas de vivienda de interés social están destinados a su mejoramiento y/o construcción, en coordinación con el Gobierno Nacional y Departamental.

De acuerdo a los acontecimientos de los últimos meses en el municipio (invasiones y desplazados), la necesidad de vivienda de interés social está en las 200 unidades actualmente, y de continuar las dificultades y la búsqueda de oportunidades y la demanda local, anualmente tendremos el requerimiento de cincuenta (50) viviendas nuevas en el sector.

Las áreas de expansión asignadas para vivienda de interés social, arriba de la casa Satías, oriente y occidente de la vía a las morras, y la parte oriental del pie de monte del cerro del Helechal hasta el cementerio, se mencionan con VI1 – VI2 en el plano No. 1. En el área propuesta se garantiza solución de vivienda para más de veinte (20) años.

Se acometerán los estudios respectivos para:

1. Localizar zonas donde es posible llevar a cabo actuaciones de mejoramiento de vivienda e infraestructura, por medio de una acción directa consistente en asignaciones presupuestales, obras públicas e información y asesoría y control por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

2. Ubicar los sectores en los cuales, por una combinación de factores tales como: accesibilidad, favorabilidad geográfica y topográfica, probabilidad de adquisición por compra o canje, precio, factibilidad de prestación de servicios, etc. Es posible la promoción de planes de vivienda de interés social por parte de la Administración Municipal.
3. Como estrategia el municipio estimulará y orientará los programas de vivienda de interés social con destino a organizaciones y/o grupos sociales raiceles del municipio, cuyo manejo se asimilará al trámite de proyectos especiales dentro del perímetro urbano.
4. Se creará un comité para la atención a los desplazados, especialmente para ayudar a su ocupación sana y en las soluciones de vivienda.

NOTA: En la parte urbana y más antigua de Algeciras se caracterizan las viviendas con solares inmensos, otras con salidas por los dos lados de las calles o carreras. Esto permite ampliar la ciudad hacia adentro para aprovechar el beneficio de los servicios ya instalados. En otras palabras se debe densificar la población urbana ; al igual que en los centros poblados de la Arcadía, el Toro y el Puente; donde no hay área libre; por lo tanto las ampliaciones serán internas y la zona de expansión debe localizarse en nuevas áreas contiguas. El Toro se debe extender frente a lo actual, al otro lado del río Neiva.

ARTICULO 78. – ESPACIO PUBLICO: la recomendación es la de conformar un sistema de espacio público, tanto a escala urbana como rural, que estructure, localice y reserve estratégicamente, las áreas para parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, etc, en articulación con el sistema verde ambiental del municipio. Igualmente, prever la incorporación del organismo que lo administre, e incorpore la reglamentación que permita y facilite la accesibilidad a personas con movilidad reducida (descapacitados)

PARTE V PLANES PARCIALES

ARTICULO 79 PLANES PARCIALES. – El plan parcial es un instrumento de planificación complementario al E:O:T, que actúa en áreas determinadas del suelo urbano o de expansión, que requiere intervención estratégica e integral, que supere la tradicional, predio a predio. Combina elementos propios de planificación como los atributos y dimensiones.

Los componentes más importantes para la ciudad son:

1. El parque bosque estudiantil y deportivo de Tres Esquinas, contiguo al Colegio Juan XXIII
2. Parques protectores y de esparcimiento sobre las quebradas el Mosca, Satias y la Perdiz. El área a recuperar en cada quebrada es de nueve (9) hectáreas.

PARÁGRAFO: Estas obras o parte de ellas, las podrán realizar las Administraciones mediante la colaboración de la comunidad con el objeto de

reducir costos, fortalecer los valores cívicos y la convivencia pacífica entre todos los vecinos y gente buena de la región. Estos proyectos requieren de diseños ágiles, modernos y bien fundamentados, que permitan realizarlos por partes e integrar armónicamente sus componentes.

ARTICULO 80. – UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La componen inmuebles de tamaño igual o menores a los del plan parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad, 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, la infraestructura pública para repartir equitativamente los cargos y beneficios.

1. Plaza de mercado (realizar estudio y proyecto)
2. Terminal de transportes (realizar estudio, proyecto e implementación)
3. La calle peatonal para los estudiantes del Colegio Juan XXIII, que irá desde la calle 1ª. hasta el mismo colegio (aproximadamente 450 mts.)

ARTICULO 81: El Alcalde municipal tiene las facultades para crear el Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial según el artículo 3 del decreto 879/98, igual que para poner en marcha el Esquema de Ordenamiento Territorial

ARTICULO 82. – El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y publicación.

PARTE VI PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

ARTICULO 83. – En el corto plazo (2001 – 2003) en desarrollo del E.O.T, se ejecutarán los siguientes proyectos:

Presentado a consideración de la honorable corporación el día () de del 2000.

Por:

ALVARO MACIAS VILLARRAGA
Alcalde Municipal