

ACUERDO No. ____ de 2.001
(_____)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DE ALGARROBO, 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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Que, el municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración de su territorio.

Que, la Constitución política faculta a los municipios 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 Plan 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. La ley 388 de 1997 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.

Que, el Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, 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.

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Algarrobo, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y parágrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

**PARTE I.
COMPONENTE GENERAL**

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: 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 socio-económicas, 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.

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El Plan 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.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4: El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- La distribución equitativa de cargas y beneficios
- La función social y ecológica de la propiedad
- La prevalencia del interés general sobre el particular
- El mejoramiento de la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales

- La preservación del patrimonio cultural
- El mejoramiento de la calidad de vida
- La participación democrática, como mecanismo de concertación frente a las aspiraciones y necesidades de los diferentes actores y sectores relacionados con el ordenamiento territorial.
- La preservación del medio ambiente y el uso racional de los recursos, permitiendo con ello el desarrollo sostenible del municipio
- La distribución racional de las actividades económicas como fuente de generación de oportunidades de empleo y distribución de ingresos.

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- Mejorar las condiciones de vida de los habitantes.
- Orientar el proceso de desarrollo del municipio, a través de una planificación integral del mismo.
- Mejorar la productividad y competitividad sostenible del municipio.
- Control del uso de la tierra.
- Mejorar la asignación de la inversión pública.
- Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- Definir estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
- Diseñar y adoptar instrumentos y procedimientos de gestión para ejecutar actuaciones urbanas integrales y la articulación de las acciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal.
- Definir programas y proyectos que concreten estos propósitos.
- Contar con una visión concertada a mediano y largo plazo del territorio.
- Prever el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 7: 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.

- Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
- Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad; para el efecto podrán suscribirse convenios con diversas entidades.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 10: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 11: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 12: Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 13: El Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia, estableciendo como límite el año 2.009, de la siguiente manera:

- Para el corto plazo, se determinarán acciones articuladas al próximo Plan de Desarrollo Municipal 2.000 - 2.003, dando cumplimiento de esta manera a lo previsto en la ley, "la necesidad de articular las acciones territoriales, previstas en el Plan de Desarrollo, a los procesos operativos y de inversión del Esquema de Ordenamiento Territorial". Esto significa que se establece un Plan a corto plazo de 3 años.
- Para el mediano plazo, se define el período considerado entre el año 2.004 y el año 2.006, es decir del segundo al cuarto año del EOT.
- Para el largo plazo, se plantean acciones cuyos límites temporales y físicos se establecen en el año 2.009.

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 14: Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- La divulgación amplia y efectiva del EOT.
- La búsqueda de sólidos compromisos alrededor de la ejecución del Plan entre la administración municipal y los diferentes grupos de interés de la localidad.
- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, hacienda pública, participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 15: El municipio de Algarrobo se encuentra al nor-oriental del departamento del Magdalena, hace parte de la denominada subregión Norte o Sierra Nevada, ubicado parcialmente sobre el eje articulador de la vía troncal de oriente. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 16: El territorio del municipio de Algarrobo está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la Ordenanza No.008 de 1.999 y precisados por la Ordenanza No.033 del mismo año, así:

- a. Con el municipio de Fundación: Partiendo del cruce de la carretera vieja que comunica a Fundación con el Copey sobre el río Ariguaní, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Fundación y Algarrobo, en el límite con el Departamento del Cesar, se sigue por la carretera vieja, en dirección Noreste (NO), hasta donde cruza el brazo más occidental del arroyo El Padre, antes de llegar a Manizales, coordenadas planas 1.634.000mN y 1.005.375 mE; por este brazo, aguas arriba, hasta encontrar las torres y redes de alta tensión; por la red eléctrica en dirección Noreste (NO), a lo largo del pie de monte, hasta encontrar el camino de La Popa que conduce a El Congreso; por este camino a salir a la carretera vieja; se continúa nuevamente por la carretera vieja, en dirección Noreste (NO), hasta donde cruza el arroyo San Pedro o Las Cruzadas; por este arroyo, aguas abajo, hasta su cruce con la carretera Troncal de Oriente; por la carretera Troncal en dirección Noreste (NO), hasta su cruce con el carretable que de Santa Rosa conduce a Monterrubio y por este carretable, en dirección Suroeste (SO), hasta su cruce con el carretable que de Doña María conduce a Estación Lleras, coordenadas planas 1.637.010 mN y 991.215 mE, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Fundación, Algarrobo y Pivijay.
- b. Con el Municipio de Pivijay: Partiendo del cruce del carretable que de Santa Rosa conduce a Monterrubio con el carretable que de Doña María conduce a Estación Lleras, coordenadas planas 1.637.010 mN y 991.215 mE, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Pivijay, Algarrobo y Fundación, se sigue por el carretable hacia Monterrubio, en dirección Suroeste (SO),

hasta Estación Villa; rodeando Estación Villa, jurisdicción de Pivijay, se continúa a encontrar el camino que conduce a las haciendas Nuevo Mundo y Loma Fresca, coordenadas planas 1.630.120 mN y 987.640 mE, por este camino en dirección Sur (S) hacia Loma Fresca, hasta un cruce con el arroyo Los Caños, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Pivijay, Algarrobo y Sabanas de San Ángel.

- c. Con el Municipio de Sabanas de San Ángel: Partiendo del cruce que de Estación Villa conduce a las haciendas Nuevo Mundo y Loma Fresca con el arroyo Los Caños, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Algarrobo, Sabanas de San Ángel y Pivijay, se sigue por este camino, en dirección hacia Loma Fresca, hasta encontrar el lindero sur del predio 003-002-0476, Casa Verde de Antonio Sánchez Bermúdez, en Algarrobo, coordenadas planas 1.620.370 mN y 985.365 mE; se continúa por el arroyo Pital, aguas abajo, hasta su desembocadura en el arroyo Los Caños; por este arroyo, aguas abajo, a encontrar el carretable que de Los Caños conduce a Plan Parejo; por este carretable en dirección Noreste (NE), hasta su cruce con el arroyo Chimila, coordenadas planas 1.620.450 mN y 994.555 mE; por el arroyo Chimila, aguas abajo, hasta su desembocadura en el arroyo Cacaguero y por este arroyo, aguas abajo, hasta su confluencia en el río Ariguaní, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Algarrobo y Sabanas de San Ángel, en límite con el departamento del Cesar.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 17: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector rural que comprende los corregimientos de Bellavista, Loma del Bálsamo y Estación Lleras. Que se presenta en el mapa de división político administrativa del municipio.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 18: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Algarrobo el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y suelo de protección** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

SUELO URBANO

ARTICULO 19: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOT le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. (Mapas sector urbano).

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 20: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. (Mapas sector urbano).

SUELO RURAL

ARTICULO 21: 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. (Mapa de estructura general del territorio).

SUELO DE PROTECCIÓN

ARTICULO 22: Constituido por áreas que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, de infraestructura, o por formar parte de zona de utilidad pública, tales como energía eléctrica, gaseoductos, oleoductos, las áreas de las vías primarias, secundarias y terciarias y/o amenazas naturales, tienen restringidas las posibilidades de uso en urbanización, explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de recursos naturales (ver mapas).

ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 23: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables. (Ver mapas)

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 24: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

ARTICULO 25. USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 26. USO COMPLEMENTARIO: Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 27. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 28. USO PROHIBIDO: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 29. PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 30. CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 31. REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 32. REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 33. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.

ARTICULO 34. AGRICULTURA SEMIMECANIZADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

ARTICULO 35. GANADERIA EXTENSIVA: Actividades pecuarias con ganados mayores. Las principales características de este sistema productivo son la gran extensión de los predios, las bajas cargas por hectárea (menos de 1 cabeza/ha) y el bajo rendimiento de la producción. El sistema se basa en la trashumancia del ganado, entre las zonas altas y zonas bajas en valles de inundación. Esta movilidad se basa en la disponibilidad de agua y pasto durante los diferentes períodos del ciclo hidrológico.

ARTICULO 36. GANADERIA SEMIINTENSIVA: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área, (máximo 3 cabezas de ganado por Ha.). Este sistema se caracteriza por tener manejo de pastos, rotación de potreros y manejo técnico del ganado: selección de razas, vacunas y suministro de sales y nutrientes.

ARTICULO 37. FORESTAL: Actividades que explotan y utilizan los bosques con fines comerciales, de subsistencia y protección del recurso hídrico, suelo y fauna. En

algunos casos la actividad es de protección, pero sujeta además por actividades de producción.

ARTICULO 38. MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

ARTICULO 39. COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

Tipo I local o de Barrio: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios, corregimientos y algunas veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados al comercio de baja intensidad de uso, con nulos o bajos impactos negativos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

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

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

Tipo III Ciudad o Pesado: Actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como mercados, supermercados, bodegas, talleres, maquinaria, entre otras.

Tipo IV Impacto Negativo: actividades de mediano y gran impacto negativo, que posibilitan atender las demandas de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia subregional.

Su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales), requieren de localización aislada y de control de impactos para su funcionamiento. Tales como griles, moteles, bares, entre otros.

ARTICULO 40. AGROINDUSTRIAL: Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas de origen agrícola y pecuario cuyo impacto sobre el entorno y sobre el medio ambiente en general deberá ser controlado por la autoridad competente.

ARTICULO 41. SERVICIOS O INSTITUCIONAL: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura), puede ser de dos tipos de acuerdo a su cobertura poblacional. En este sentido, el Tipo 1 se define como local o de barrio y el Tipo 2, zonal o municipal.

ARTICULO 42. RECREACIÓN: Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público, puede ser de dos tipos de acuerdo a su cobertura poblacional. En este sentido, se define recreacional tipo 1 o de barrio y recreacional tipo 2 de zona o municipal.

ARTICULO 43. TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 44. RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

ARTICULO 45. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

1. **Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

PARTE II. COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 46: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de estará condicionado a la adecuada oferta de los servicios públicos, de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos domiciliarios y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 47. ZONA URBANA: Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y comprende las zonas homogéneas y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

ARTICULO 48: Adoptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de Algarrobo es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

ARTICULO 49: El sector Urbano está conformado por las siguientes áreas, que se presentan en el plano de zonificación urbana, y que se caracterizan así:

Criterios Zonas	Ubicación en el Contexto	Aspectos Econ. y Usos del Suelo	Vías y Serv. Públicos	Vivienda e Infraest. Social	Medio Ambiente y Riesgos
Zona Central Consolidada con problemas ambientales	Zona de la plaza principal y de los barrios: El Carmen Sagrado Corazón Parte del Ciruelo Parte de Miraflores	Concentra la mayoría de los usos institucionales. Se localiza la mayor parte del comercio. Zona de mayor valor del suelo.	Principales vías urbanas. Regular estado de las vías. Zona con el mejor servicio de acueducto (buena presión del agua)	Zona con mejores condiciones de desarrollo en vivienda e infraestructura social. Concentra la mayoría de los colegios y hogares de bienestar.	Problemas severos de inundación. Escasas zonas verdes. El cementerio es un área Inundable y se encuentra localizado en el centro del casco urbano, convirtiéndose en un foco de contaminación. Actualmente, se encuentra abierto permitiendo el paso de animales y transeúntes.

Criterios Zonas	Ubicación en el Contexto	Aspectos Econ. y Usos del Suelo	Vías y Serv. Públicos	Vivienda e Infraest. Social	Medio Ambiente y Riesgos
Zona de Consolidación con baja densidad de construcción	Barrio Miraflores	Uso residencial. Precio del suelo medio. Algunos predios sin legalizar	Buena accesibilidad. Vías en regular estado. Cuenta con servicio de acueducto y energía. Alumbrado público deficiente. Viviendas con letrinas o tazas campesinas.	Viviendas en material, en su gran mayoría en obra negra. Se sirven del colegio Concentración escolar Miraflores, cuentan con un hogar de bienestar familiar, fácil acceso a salud. Población adulta con bajo nivel educativo. Los predios son grandes y fluctúan entre 1.000 y 500 M ² aprox.	Zonas inundables pero con riesgo mitigable. Regular arborización, no hay zonas para la recreación y el deporte. Contaminación por corrales (aproximadamente 5 en la zona)
Zona Urbanizada en proceso de legalización	Barrio 26 de Julio	Uso residencial. Comercio escaso. Urbanizado por procesos de invasión, precio de la tierra medio.	El agua llega con buena presión pero no es constante. No hay alumbrado público Cuenta con tazas campesinas	Viviendas en material en obra negra. El 20% de las viviendas en bahareque. Cuentan con una cancha múltiple.	Zonas altas con problemas de inundación leves.
Zona Consolidada con alta densidad de construcción	Barrios Félix Vega y San Martín	Uso residencial. Precio de la tierra medio. Predios legalizados globalmente. Comercio escaso.	Cuentan con servicios de energía y acueducto. Baja presión del agua, 50% de las viviendas cuentan con tazas campesinas. Vías angostas y en mal estado.	50% de las viviendas en bahareque y 50% de las viviendas en material. Existe hacinamiento en la mayoría de las viviendas. Sólo una familia está afiliada al régimen subsidiado de salud. La mayor parte de la población no cuenta con identificación. Existen dos hogares de bienestar familiar.	Problemas de inundación, riesgo mitigable. Contaminación por disposición inadecuada de excretas y basuras. Riesgo de epidemias de paludismo por su vecindad con los cultivos de palma. Se encuentran espacios públicos de uso deportivo y recreativo (corraleja). Falta amoblamiento urbano
Zona de Invasión semi-urbanizada en proceso de legalización	Barrio Divino Niño y parte del 26 de Julio	Uso residencial. Lotes sin construir Predios no legalizados. Bajo costo del suelo. Baja densidad de población. Baja capacidad económica.	Zona de regular acceso.- Inadecuada disposición de excretas. Servicio de agua deficiente, por baja presión. Existen problemas de voltaje por la capacidad del transformador instalado en la zona	Viviendas en zonas deficitarias (viviendas en bahareque y tablas). Pisos en tierra y techos en palma y zinc. Alto nivel de hacinamiento que ocasiona problemas de salud. El 25% de la población está afiliada al régimen subsidiado de salud. Alta población infantil por fuera del sistema educativo. Alto nivel de analfabetismo. Mayor parte de la población sin identificación. Mayor nivel de población infantil.	Se inunda el sector de Canta Rana, riesgo mitigable. Problemas de contaminación por basuras e inadecuada disposición de excretas. Alto riesgo epidemio-lógico por vecindad con cultivos de palma. Existe un espacio de uso múltiple sin ningún tipo de equipamiento.
Zona Marginal del Río	Brisas del Ariguani	Zona residencial urbanizada ilegalmente	El agua se toma directamente del río. Cuenta con servicio de energía. Disposición de excretas a campo abierto.	Viviendas en condiciones precarias (bahareque). Alto nivel de hacinamiento en condiciones antihigiénicas. Mayor población con problemas de salud. Niños por fuera del sistema educativo. Alto número de población analfabeta.	Zona de alto riesgo (viviendas a reubicar). Problemas de contaminación (aguas servidas, basuras, excretas, aguas estancadas). Foco de contaminación por su vecindad con el matadero, el cual tiene una inadecuada disposición final de sus desechos.

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 50: Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano. Ver mapa de Estrategia de Desarrollo Urbano.

ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 51: Comprende la ronda hidráulica localizada en la margen derecha del río Ariguaní, de interés paisajístico y ambiental.

ZONA DE AMENAZAS NATURALES

ARTÍCULO 52: Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el mapa, representan riesgo potencial, específicamente por inundaciones o deslizamientos.

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 53: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el mapa vial urbano.

Así, el espacio público está constituido por las áreas requeridas para la circulación peatonal, vehicular; las áreas para la recreación pública activa y pasiva; para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas zonas verdes y similares, las necesarias para instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en toda su expresión; para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos; para la preservación y conservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, y en general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en la que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

ARTICULO 54: El destino de los bienes de uso público en el espacio público de las áreas urbanas no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

ARTICULO 55: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

ARTICULO 56: Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

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

ARTICULO 57: Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS

SISTEMA VIAL URBANO

ARTICULO 58. MALLA VIAL URBANA: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana se adopta la malla vial presentada en el plano que para el efecto se anexa en el EOT.

ARTÍCULO 59: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada y eficiente intercomunicación en la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 60: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 61: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritarias, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 62: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 63: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 64: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 65: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por expropiación según lo determina la Ley.

c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable del Concejo Municipal, del Consejo Territorial de Planeación y el Alcalde.

ARTICULO 66: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización. La administración elaborará para tal fin un Estatuto de Valorización.

ARTICULO 67: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a -Cantidad y flujo de tráfico
- b -Ancho de vías y características de su diseño
- c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d -características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

ARTICULO 68: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

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

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 69: Los servicios sociales, salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro de la cabecera y el resto del municipio con el fin de alcanzar una mayor cobertura geográfica y poblacional y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 70: Los servicios domiciliarios, agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro de la cabecera y el resto del municipio con el fin de alcanzar mayor cobertura geográfica y poblacional con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 71: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, plazas de ferias, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar mayor cobertura geográfica y/o poblacional con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 72: Los programas de vivienda de interés social - VIS estarán encaminados a proveer de vivienda digna a la población de bajos ingresos salariales, e igualmente a estimular la urbanización en zonas aptas, a fin de reubicar las familias localizada en zonas que presentan amenazas y riesgos naturales.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 73: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas en la Tabla de Normas Urbanísticas.

ARTICULO 74: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 75. TAMAÑO DEL LOTE: Los lotes tendrán un área mínima de 120 M² y su frente será de 6 metros como mínimo. 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, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 76. SUB-DIVISIONES: Cuando se realicen subdivisiones de predios los lotes resultantes deberán cumplir con las especificaciones mínimas establecidas. Toda persona que realice una subdivisión en Zona Urbanizada deberá hacer una cesión al municipio o pagar a un Fondo Especial de Inversiones el equivalente en precio comercial, a 4 M², por cada 70 M² del área de lote a subdividir.

PARÁGRAFO: Los pagos compensatorios por este concepto se orientarán para el mantenimiento y construcción de los parques y zonas verdes del municipio de Algarrobo.

ARTICULO 77. DENSIDAD MÁXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidades de área (viviendas/ hectárea) siempre en su cantidad máxima. Ver cuadro normas urbanísticas.

ARTICULO 78. INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: Se hará explícito para cada una de las zonas morfológicas homogéneas y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas.

ARTICULO 79. INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Se hará explícito para cada una de las zonas morfológicas homogéneas y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas.

ARTICULO 80. CESIONES PUBLICAS: Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a-Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus

densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro.

b-Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Secretaría de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c-Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área, la cual estará definida en la demarcación que expida la Secretaria de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 81. CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

ARTICULO 82. REVEGETACIÓN OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, todos los

predios deberán prever arborización en las áreas libres resultantes de la aplicación de las normas establecidas en el presente Acuerdo.

Dentro de la propuesta de desarrollo de nuevos predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 83. OPCIONES DE INTERVENCIÓN: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción las siguientes obras:

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

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

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

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

ARTICULO 84. ALTURA MÁXIMA: Se harán explícitas para cada una de las zonas morfológicas homogéneas. Ver cuadro normas urbanísticas.

PARÁGRAFO: En todas las construcciones se permite el altillo siempre y cuando cumplan con las siguientes especificaciones: que esté totalmente involucrado dentro de la cubierta del edificio, que su área no superior a 40% del piso inmediatamente anterior, que no genere ventana directa en ninguna de sus fachadas y que su altura máxima sea de 3 metros considerada entre el piso y la cumbrera.

ARTICULO 85: En edificaciones levantadas al lado de otras existentes consideradas como permanentes y que contribuyan a la conformación física del área, deberán solucionar, en función de aquellas, sus alturas, parámetros, voladizos y empates, en caso de estar adosadas.

PARÁGRAFO: Se considera construcción permanente, aquella en la cual la construcción existente cumple con la norma permitida en más de un 60% y garantiza estabilidad durante varios años más de utilización.

ARTICULO 86. AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente para cada zona morfológica homogénea y tendrán el carácter de mínimos. Ver cuadro de normas urbanísticas.

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

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

Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 87. EMPATES: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos 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 88. VOLADIZOS: Los indicados serán los máximos, no se permiten dentro de los aislamientos laterales, ni dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros. (Ver cuadro de normas Urbanísticas).

ARTICULO 89. PATIOS: Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 9 m² - Lado mínimo 3 metros.

Para multifamiliares: área mínima: 16 m² - Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 90. 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 90% y hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

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

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

Clase de Suelo	Zona/ Área Morfológica Homogénea	Tratamiento	NORMAS URBANÍSTICAS																					
			Usos del Suelo												Aprovechamiento			Volumetría					Cesiones	
			Viv. Unifamiliar o Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda en Agrupación	Comercio Tipo 1 (Barrio)	Comercio Tipo 2 (Zona)	Comercio Tipo 3 (Pesado)	Comercio Tipo 4 (Impacto)	Institucional Tipo 1 (Local)	Institucional Tipo 2 (Mpal.)	Recreacional Tipo 1 (Local)	Recreacional Tipo 2 (Mpal.)	Industrial Tipo 1 (Micro)	Industrial Tipo 2 (Medio)	Índice de Ocupación	Índice de Const.	Densidad	Altura	Aislamiento Anterior	Aislamiento Lateral	Aislamiento Posterior	Voladizo	Tipo A Urbanización y Desarrollo
														M² Ocu p./ M² Neto	M² Constr./ M² Neto	Vivienda s/ Ha.	Pis os	M	M	M	M	%	M²/ M² C. Uso	
Urbano	Zona Central	Consolidación	○			○	○				●			0.70	70	28	2			1.0	3.0			
	Zona de Barrios Consolidados	Consolidación	●			○	○			○		○	∅	0.50	1.0	30	2			1.5	3.0	1.0		
	Barrios Marginales	Mejoramiento Integral	●			○				○		○		0.5	1.0	30	2			1.5	3.0	1.0		
Expansión Urbana	Expansión	Desarrollo	●		○	○	∅			○		○		∅			S.P.P	S.P.P	S.P.P	S.P.P	S.P.P	S.P.P	S.P.P	

Usos del suelo:

Principal ●

Complementario ○

Compatible ∅

S.P.P.: Según Plan Parcial

**PARTE III.
COMPONENTE RURAL**

POLÍTICAS GENERALES

ARTICULO 91. REDUCCIÓN DE LOS DESEQUILIBRIOS SOCIALES: La búsqueda de un mayor bienestar de la población rural requiere de la ampliación y/o mejoramiento de la infraestructura social (centros educativos, de salud, oferta de vivienda y acceso a servicios básicos). En tal sentido, la administración local deberá adelantar las gestiones a que haya lugar para responder a tales necesidades con el propósito de plantear políticas de equilibrio social en el largo plazo.

ARTICULO 92. RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE: Aprovechar de manera racional y sostenible los recursos, especialmente los hídricos y atractivos naturales existentes en el territorio, con el propósito de garantizar un desarrollo económico sostenible en el largo plazo, garantizando el futuro de las próximas generaciones.

ARTICULO 93. APOYO A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA: Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo anterior, el municipio deberá procurar el incremento de la productividad, teniendo como base el ingreso de nuevas tecnologías, que posibiliten la competitividad y sostenibilidad de los productos locales en el mercado regional, logrando el dinamismo capaz de atender las necesidades de la población en materia de ingresos, empleo y acumulación de excedentes.

ARTICULO 94. MEJORAMIENTO DEL MEDIO NATURAL Y CULTURAL: El entorno natural y las diversas expresiones culturales que presenta el territorio municipal, hacen parte de la identidad y del patrimonio cultural de los habitantes de Algarrobo. Por ello, su rescate, rehabilitación y conservación constituyen una prioridad del municipio en el entendido que ello es decisivo para los procesos de desarrollo futuro.

ARTICULO 95. MEJORAMIENTO Y ADECUACION DE LA RED VIAL: El municipio deberá procurar por la adecuación, rehabilitación y mantenimiento de las vías prioritarias de conexión regional, así como las vías municipales secundarias, que permitan impulsar el desarrollo y la integración funcional de zonas rurales del municipio.

OBJETIVO GENERAL DE DESARROLLO

ARTICULO 96. OBJETIVO GENERAL: Orientar las acciones públicas y privadas en función de la problemática y el nivel de desarrollo de las diferentes zonas del territorio; de la estructura territorial que resulta más eficaz para servir a la población y desarrollar el potencial económico municipal, y de las prioridades detectadas en cuanto al desarrollo económico, social y ambiental del municipio.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 97: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo, se subdivide en las siguientes unidades de paisaje y se reglamentan los usos del suelo (Ver mapa de Unidades de Paisaje).

- UP 1: Herbazales en Colina con suelos VII.
- UP2: Herbazales en Plano Ondulado con suelos VI.
- UP3: Herbazales en Planicie Aluvial con suelos III.
- UP4: Herbazales en Planicie Aluvial con suelos IV.
- UP5: Herbazales en Valle con suelos II.
- UP6: Herbazales en Plano Inundable con suelos II.
- UP7: Herbazales en Plano Inundable con suelos IV.
- UP8: Herbazales en Plano Inundable con suelos VI.
- UP9: Herbazales y Arbustales en Plano Ondulado con suelos VI.
- UP10: Herbazales y Arbustales en Planicie Aluvial con suelos III.
- UP11: Herbazales y Arbustales en Planicie Aluvial con suelos IV.
- UP12: Herbazales y Arbustales en Valle con suelos II.
- UP13: Herbazales y Arbustales en Plano Inundable con suelos V.
- UP14: Arbustales en Colina con suelos VII.
- UP15: Arbustales en Planicie Aluvial con suelo III.
- UP16: Arbustales en Planicie Aluvial con suelo IV.
- UP17: Arbustales en Valles con suelo II.
- UP18: Cuerpos de Agua

REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y ESTRATEGIAS:

ARTICULO 98: Las Unidades de Paisaje se agrupan en grandes extensiones determinándose, de acuerdo a su aptitud agrológica, los siguientes usos: Forestal Productora o protectora (FP), Agricultura Tecnificada (AT), Agricultura Tradicional con Tecnología Apropriada (ATTA) y Ganadería Extensiva (GE); para las cuales se propone, independientemente, las siguientes estrategias de uso:

CUADRO ESTRATEGIAS DE USOS DEL SUELO

TIPOS DE USOS DEL SUELO	UNIDAD DE PAISAJE	USOS DEL SUELO			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
1. Protección	1	14	5, 7, 13	4	9, 10, 11
2. Conservación	2	5	6, 7	4	9, 10, 11
3. Rehabilitación	3	11	4, 7	5	9, 10
4. Agricultura Tecnología Apropriada	4	11	4, 7	5	9, 10
5. Ganadería Extensiva	5	11	4, 7	5	9, 10
6. Ganadería Semintensiva	6	11	4, 7	5	9, 10
7. Cría de Especies Menores	7	11	4, 7	5	9, 10
8. Pesca	8	11	4, 7	5	9, 10
9. Caza y/o Trapeo	9	5	6, 7	4	9, 10, 11
10. Agricultura con Tala y Quema	10	5	6, 7	4	9, 10, 11
11. Agricultura Mecanizada	11	5	6, 7	4	9, 10, 11
12. Repoblación Cuerpos de Agua	12	5	6, 7	4	9, 10, 11
13. Ecoturismo	13	5	6, 7	4	9, 10, 11
14. Forestal Productora	14	14	5, 7, 13	4	9, 10, 11
15. Forestal Protectora	15	5	6, 7	4	9, 10, 11
16. Pesca con métodos ilícitos	16	5	6, 7	4	9, 10, 11
	17	5	6, 7	4	9, 10, 11
	18	1, 2	8, 13		16

FP: FORESTAL PRODUCTORA O PROTECTORA

Esta zona geomorfológicamente corresponde a unas áreas de colinas; conformada por las Unidades de Paisajes 1 y 14, se proponen los usos siguientes:

- **PRINCIPAL:** Forestal productiva con especies nativas.
- **COMPLEMENTARIO:** Ganadería sin sobrepastoreo y con baja capacidad de carga.
- **RESTRINGIDO:** Agricultura con tecnología apropiada, restringida a las áreas de menor pendiente. Esto implica sembrar sobre cobertura vegetal; lo cual previene la erosión, no se pierde la humedad, aumenta la materia orgánica del suelo mejorando la estructura del mismo.
- **PROHIBIDO:** Agricultura mecanizada con suelos sin vegetación o de cultivos limpios, quema, caza o captura de especies silvestres que están en vías de extinción.

AT: AGRICULTURA TECNIFICADA

Está constituida por las Unidades de Paisaje 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 18; con suelo de clase agrológica II, III y IV. Esta ubicada en la margen izquierda del río Ariguaní; extendiéndose paralelamente a esta fuente hídrica. Esto le da una gran ventaja en comparación con el resto del municipio; ya que aquí el nivel freático está a una altura adecuada lo que implica la facilidad de poder usar el agua tanto superficial como subterránea para implementar agricultura tecnificada, pues el recurso hídrico es una limitante para realizar esta actividad.

De acuerdo a las consideraciones anteriores, aptitud agrológica y a las características geomorfológicas de esta área, se proponen los siguientes usos:

- **PRINCIPAL:** Agricultura Tecnificada.
- **COMPLEMENTARIO:** Agricultura tradicional con tecnología apropiada.
- **RESTRINGIDO:** Ganadería extensiva.
- **PROHIBIDO:** Tala en cauces de río, caños, arroyos y quebradas, quema, caza y captura de especies silvestres en vías de extinción.

ATTA: AGRICULTURA TRADICIONAL CON TECNOLOGIA APROPIADA

Está conformada por las Unidades de Paisajes 3, 4, 5, 6, 10, 13, 15 y 18; con suelos de clase agrológica II, III, IV y V. La mayor parte del área está ubicada al Norte del municipio, en límites con Fundación; de donde, siguiendo la margen derecha del arroyo Chimila, parte hacia el Sur una faja ancha de terreno, que se reduce un poco

más debajo de la confluencia de los arroyos Chimila y Padre; hasta terminar en una estrechísima faja en limite con el municipio de Sabanas de San Angel.

Se proponen los usos siguientes:

- PRINCIPAL: Agricultura Tradicional con Tecnología Apropriada.
- COMPLEMENTARIO: Agricultura Tecnificada.
- RESTRINGIDO: Ganadería extensiva.
- PROHIBIDO: Tala en cauces de río, caños, arroyos y quebradas, quema, caza y captura de especies silvestres en vías de extinción.

GE: GANADERIA EXTENSIVA

Está conformada por las Unidades de Paisaje 9, 10, 11, 12, 15, 16 y 17; con suelos de clase II, III, IV y VI. La agrología de los suelos nos indican que las tierras tienen tanto aptitud agrícola, por las clases II, III y IV; como pecuaria por las clase VI. Sin embargo esta última actividad es la que predomina porque los suelos de clase VI ocupa la mayor parte del área. Por la pendiente, la susceptibilidad a la erosión y el déficit hídrico, estos suelos II, III, IV y VI deben dedicarse de preferencia a la ganadería con pastos de pastoreo.

Atendiendo las consideraciones anteriores tanto agrícolas como geomorfológicas, se proponen los usos siguientes:

- PRINCIPAL: Ganadería extensiva.
- COMPLEMENTARIO: Ganadería semintensiva.
- RESTRINGIDO: Agricultura con Tecnología Apropriada.
- PROHIBIDO: Tala en cauces de río, caños, arroyos y quebradas, quema, caza y captura de especies silvestres en vías de extinción.

SUELO DE PROTECCION

ARTICULO 99. Son aquellos suelos del territorio municipal que por disponer de cierta importancia geográfica, ambiental, histórica, paisajística, o por formar parte de áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura básica, servicios domiciliarios, vías y otro tipo, presentan alguna restricción y normatividad. Para este caso particular el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Algarrobo los clasifica de la siguiente forma:

ARTICULO 100. Protección para Fuentes Hídricas. Corresponde aquellos suelos de protección de las fuentes hídricas de captación del agua de los acueductos del

municipio, para las cuales el EOT establece las siguientes normas: Para el desarrollo de actividades cercanas a fuentes hídricas de primer orden, tales como: EL Río Ariguaní, se debe dejar una franja de protección total de 100 metros, de los cuales 30 metros pertenecen a lo establecido por el Estado a través del Decreto 1419 de 1.997, 30 metros dejados por el propietario del predio y una franja reglamentada por el EOT de 40 metros. Para desarrollar algún tipo de actividad en zonas cercanas a fuentes hídricas de segundo y tercer orden tales como quebradas, arroyos, riachuelos y manantiales, se debe dejar una franja de protección de 80 metros, de los cuales 30 metros pertenecen a lo establecido por Decreto 1419 de 1.997, 20 metros dejados por el propietario del predio y 30 metros reglamentados por el EOT.

ARTICULO 101. Protección para zonas de Riesgos Naturales: Son aquellos suelos establecidos de alto riesgo dada la vulnerabilidad y la amenaza para la población, ya que están expuestos a inundaciones o deslizamientos por efectos de remoción en masa. El EOT reglamenta que en estas zonas, el municipio no establecerá redes de servicios públicos domiciliarios, ni extenderá redes para las viviendas.

ARTICULO 102. Protección para Equipamiento Municipal: Son aquellos suelos existentes en el territorio rural del municipio que requieren protección para la localización de servicios de infraestructura básica tales como: matadero, plaza de mercado, central de transportes, etc. Para estos casos específicos el EOT reglamenta un área total de protección de 100 metros de radio de acción para conservación y recuperación de los recursos naturales. En el caso de los cementerios se reglamenta un área de protección de 50 metros arborizados para protección de las viviendas cercanas.

ARTICULO 103. Protección en Areas de Lagunas de Oxidación: Son aquellos suelos existentes en el territorio rural del municipio que en mediano y largo plazo serán circundantes a la localización de lagunas de oxidación. Para estos casos, el EOT reglamenta un área de protección de 500 m de radio de acción para el uso residencial, pero si se pueden realizar otros usos.

ARTICULO 104. Protección en Áreas cercanas a Redes Eléctricas: Son aquellos suelos del territorio rural del municipio adyacentes o colindantes a redes o líneas de conducción o transmisión eléctrica. Para estos casos el EOT reglamenta que debajo de éstas y 30 metros de cada franja debe evitarse el uso residencial y la construcción de viviendas. Así mismo, la flora que se establezca debe ser de arbusto.

ARTICULO 105. Protección del Sistema Vial: Esta categoría reglamentada por la Ley 105 de 1993 (Ley de Transporte) se refiere a aquellos suelos adyacentes al sistema vial de carácter primario, secundario y terciario que requieren de protección ambiental y conservación natural. En el municipio se pueden distinguir los siguientes: Sobre vías primarias, se refiere a suelos ubicados a lado y lado de la red vial nacional que atraviesa el municipio (troncal de oriente), para esta categoría se establecen 24 metros de franja vial, con una calzada de 6 metros de ancho, una berma de 1 metro a cada costado de la calzada y 8 metros de protección ambiental en cada costado de la berma. Sobre vías secundarias, se refiere a los suelos ubicados a cada lado de las vías departamentales que atraviesan el municipio, para esta categoría se establecen 20 metros de franja vial, con una calzada de 6 metros de ancho, una berma de 1 metro a cada costado de la calzada y 6 metros de protección ambiental en cada costado de berma. En cuanto a las vías terciarias, se establecen 15 metros de franja, una sola calzada de 6 metros de ancho, 1 metro de berma a cada costado de la vía y 3.5 metros a cada lado de la vía de protección ambiental.

Artículo 106: Protección en Areas cercanas a Líneas Férreas: Se refiere a aquellos suelos adyacentes a líneas férreas, que requieren protección ambiental y conservación natural, el EOT establece una franja de 20 metros a lado y lado de la misma.

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 107: El sistema vial está diseñado a partir de un modelo de interconexión vial y de transporte efectivo, que consulte la jerarquía de conexiones y comunicaciones entre los diferentes asentamientos del municipio, en función de la intensidad de vínculos entre éstos y su área rural de influencia, con el objeto de vertebrar el conjunto del territorio municipal articulándolo a los principales centros de la región y el país.

ARTICULO 108. CLASIFICACIÓN VIAL.: Considerando las características propias del uso del suelo, el estado de las vías, el flujo vehicular, los vínculos, articulación e integración de los diferentes centros poblados; la estructura vial del municipio puede definirse de la siguiente manera:

- **Vía Regional:** Hace parte de la Red Vial Nacional o primaria, permite la integración departamental y regional, su manejo y mantenimiento se encuentra a

cargo de la nación (tramo de la carretera Panamericana, denominada localmente como la Troncal de Oriente).

- **Vía Departamental:** Hace parte de la red vial secundaria, a cargo del departamento (tramo comprendido desde Bellavista intercepta la troncal de Oriente a la altura de Loma del Bálsamo, paralela al río Ariguaní, cruza el municipio y después de interceptar a Riomar y Algarrobo continúa al municipio de Sabanas de San Angel hasta Ariguaní.
- **Vías Municipales o Caminos Veredales:** Constituido por dos ejes veredales, el primero comunica paralelo a la vía férrea a Algarrobo con Estación Lleras y El Copey. El segundo, comunica la Estación Lleras y se interna en el municipio de Pivijay.

PARTE IV. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 109: Son instancias de gestión del Plan:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las Secretarías del Despacho y Jefes de Dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 110: Son instancias de participación:

- a- El **Consejo Municipal de Planeación CMP**, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

- b- Se creará el **Comité de Veeduría y Control Ciudadano** para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada corregimiento.
- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 111: LICENCIAS : La Secretaria de Planeación Municipal expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbanas y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 112: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaria de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 113: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Secretaria de Planeación Municipal, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 114. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaria de Planeación Municipal deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 115. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO: Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaria de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

La Secretaria de Planeación Municipal aprobará el proyecto urbanístico y concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Secretaria de Planeación Municipal inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Secretaria de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTICULO 116: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

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

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

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

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Secretaria de Planeación Municipal (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

ARTICULO 117: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaria de Planeación Municipal y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 118. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Secretaria de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Secretaria de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

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

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

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

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

- b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- c. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Secretaria de Planeación Municipal le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
- d. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Secretaria de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 119: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 120: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 121: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaria de Planeación Municipal en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 122: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 123: Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

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

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

ARTICULO 124: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

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

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

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

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

ARTICULO 125. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Secretaria de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaria de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaria de Planeación Municipal las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPAMAG, entre otras), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio. Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.
- f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:
 - Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
 - Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
 - Concepto favorable previo de CORPAMAG, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
 - Aceptación de CORPAMAG para el uso y vertimientos de agua;

- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 126: Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

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

SANCIONES

ARTICULO 127: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin

autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

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

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

ARTICULO 128: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 129: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario de Planeación Municipal.

ARTICULO 130: El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Secretaria de Planeación Municipal, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 131: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de

ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 132: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 133: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 134: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

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

ARTICULO 135: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 136: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la

medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 137. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 138. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la Secretaria de Planeación Municipal previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ARTICULO 139. SISTEMA VIAL: Diseños de redes y vías:

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.
- c. En cualquiera de los casos, los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 140: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 141: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Algarrobo.

ARTICULO 142: Envíese copia del presente Acuerdo a la Oficina Asesora de Planeación del Magdalena, a la Corporación Autónoma Regional del Magdalena - CORPAMAG, a la Secretaria de Planeación Municipal, a la Personería Municipal, al Honorable Concejo Municipal de Algarrobo y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 143: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el municipio de Algarrobo a los _____ días del mes de _____ de _____