

ÍNDICE

1. COMPONENTE GENERAL.

1.1. ADOPCIÓN, DEFINICIÓN Y AUTORIDADES.

- Artículo 1°.** Adopción.
- Artículo 2°.** Definición.
- Artículo 3°.** Objeto.
- Artículo 4°.** Prioridades del Ordenamiento del Territorio.
- Artículo 5°.** Principios Generales.
- Artículo 6°.** Autoridades de Planeación.
- Artículo 7°.** Instancias de Planeación.

1.2. COMPONENTE GENERAL.

- Artículo 8°.** Componente General.
- Artículo 9°.** Políticas de Ordenamiento Territorial.
- Artículo 10°.** Objetivos Generales del Ordenamiento Territorial.
- Artículo 11°.** Estrategias.
- Artículo 12°.** Estrategia de Adecuación y Mejoramiento del Ordenamiento Físico y Equipamiento Urbano y Rural.

1.2.1. SISTEMA DE COMUNICACIÓN ENTRE LAS ÁREAS URBANA Y RURAL Y DE ÉSTAS CON LA REGIÓN.

- Artículo 13°.** Sistema de Comunicación.
- Artículo 14°.** Definición y Clasificación del Sistema Vial.

1.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

- Artículo 15°.** Definición.
- Artículo 16°.** Regulaciones Ambientales.
- Artículo 17°.** Aplicación de Normas Superiores.
- Artículo 18°.** Protección al Medio Ambiente.
- Artículo 19°.** Permisos.
- Artículo 20°.** Áreas Forestales Protectoras.
- Artículo 21°.** Obras o Actividades Susceptibles de Producir Deterioro Ambiental.
- Artículo 22°.** Medidas del Comité Local de Emergencias.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Artículo 23°.** Concepto Previo de Viabilidad Ambiental.
- Artículo 24°.** Actividades Prohibidas en Áreas de Protección.
- Artículo 25°.** Control y Vigilancia.
- Artículo 26°.** Materiales de Desecho en Zonas Públicas.
- Artículo 27°.** Mallas Protectoras en Construcción de Edificios.
- Artículo 28°.** Restricción al Ruido en Zonas Residenciales.
- Artículo 29°.** Operación de Equipos de Construcción, Demolición y Reparación de Vías.

1.2.3. MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES.

- Artículo 30°.** Reforestación y Protección de Nacimientos de Agua.
- Artículo 31°.** Licencia Previa en Zonas Forestales Protectoras.
- Artículo 32°.** Control y Vigilancia.
- Artículo 33°.** Apertura y Ampliación de Vías Rurales.
- Artículo 34°.** Especificaciones para Nuevas Vías.

1.3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ.

1.3.1. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

- Artículo 35°.** Servicios Públicos Domiciliarios.
- Artículo 36°.** La Prestación de los Servicios Públicos como Herramienta de Aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Artículo 37°.** Condicionamiento de los Servicios Públicos a las Normas Urbanísticas.
- Artículo 38°.** Determinación de las Características y Especificaciones Técnicas de los Servicios Públicos y de las Obras de Infraestructura.
- Artículo 39°.** Prohibición de Instalar Servicios Públicos en Contravención a las Normas Urbanísticas.
- Artículo 40°.** Área de Cobertura de los Servicios que Prestan las Empresas de Servicios Públicos en el Municipio de Alcalá.

1.3.1.1. PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

- Artículo 41°.** Adopción de Planes Sectoriales.

1.3.2. VÍAS Y TRANSPORTE.

- Artículo 42°.** Zonas Viales.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Artículo 43°.** Zonas Viales de Uso Público.
- Artículo 44°.** Zonas Viales de Uso Restringido.
- Artículo 45°.** Restricciones en Vías Peatonales.

1.3.2.1. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE.

- Artículo 46°.** Formulación del Plan Vial.
- Artículo 47°.** Objetivos.
- Artículo 48°.** Sistemas Vehiculares Nuevos.
- Artículo 49°.** Cesiones Obligatorias Gratuitas.
- Artículo 50°.** Clasificación.
- Artículo 51°.** Clasificación de las Vías Urbanas.
- Artículo 52°.** Especificaciones de las Vías.

1.3.3. PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO.

- Artículo 53°.** Obligación de las Autoridades Municipales.
- Artículo 54°.** Espacio Público.
- Artículo 55°.** Aspectos del Espacio Público.
- Artículo 56°.** Destino de los Bienes de Uso Público.
- Artículo 57°.** Planeación, Diseño y Construcción del Espacio Público.
- Artículo 58°.** Licencias para Intervención y Ocupación del Espacio Público.
- Artículo 59°.** Ocupación Indebida del Espacio Público.
- Artículo 60°.** Propaganda y Publicidad.

1.3.4. PROCEDIMIENTOS DE TRANSFERENCIA Y ADQUISICIÓN DE BIENES

- Artículo 61°.** Tránsito Gratuita de Bienes Fiscales.
- Artículo 62°.** Iniciación del Procedimiento.
- Artículo 63°.** Iniciación de Oficio.
- Artículo 64°.** Solicitud.
- Artículo 65°.** Trámite de la Solicitud.
- Artículo 66°.** Pruebas para Establecer la Fecha de la Ocupación.
- Artículo 67°.** Iniciación de la Actuación por Petición de Parte.
- Artículo 68°.** Terminación de la Actuación Cuando el Bien no Pueda Ser Transferido.
- Artículo 69°.** Expedición del Acto Administrativo.
- Artículo 70°.** Delimitación del Espacio Público.

1.3.5. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE ALCALÁ PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997.

Artículo 71°. El municipio de Alcalá como Adquiriente de Inmuebles para Desarrollar los Fines Previstos por el Artículo 10 de la Ley 9a. de 1989, Sustituido por el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y para Decretar su Expropiación.

ARTÍCULO 72°. Concordancia con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

1.3.6. SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 73°. Suelos de Protección Ambiental.

Artículo 74°. Suelos de Protección Natural.

1.3.6.1. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL POR CRITERIOS ECOLÓGICOS Y NATURALES.

Artículo 75°. Franjas de Protección.

Artículo 76°. Suelos de Protección.

1.3.6.2. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, ZONAS DE UTILIDAD PÚBLICA.

Artículo 77°. Áreas de Protección por Servicios Públicos.

Artículo 78°. Las Áreas Forestales Protectoras de la quebrada El Mico y los Drenajes en el Área Urbana.

Artículo 79°. Intervención de Cauces.

Artículo 80°. Delimitación de los Retiros Obligatorios.

Artículo 81°. Franjas de Bosques.

Artículo 82°. Áreas con Procesos de Erosión Natural.

Artículo 83°. Áreas con Pendiente Mayor al 40%.

1.3.6.3. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, HISTÓRICOS Y CULTURALES.

Artículo 84°. Patrimonio Histórico.

1.3.6.4. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Artículo 85°. Amenaza por Deslizamiento Dentro del Casco Urbano Tradicional.

1.3.6.5. ÁREAS DE CESIÓN.

Artículo 86°. Definición de Áreas de Cesión.

Artículo 87°. Parámetros para la Determinación de Áreas de Cesión.

Artículo 88°. Cálculo de las Áreas de Cesión en el Suelo Urbano.

Artículo 89°. Ponderación de las Áreas de Cesión.

Artículo 90°. Estándares de Calidad de Vida de Obligatorio Cumplimiento.

1.4. EFECTO PLUSVALÍA.

Artículo 91°. Noción.

Artículo 92°. Definiciones.

Artículo 93°. Hechos Generadores.

Artículo 94°. Efecto Plusvalía, Resultado de la Incorporación del Suelo Rural al de Expansión Urbana.

Artículo 95°. Efecto Plusvalía, Resultado del Cambio de Uso.

Artículo 96°. Efecto Plusvalía, Resultado del Mayor Aprovechamiento del Suelo.

Artículo 97°. Efecto Plusvalía, Resultado de Ejecución de Obras Públicas.

1.4.1. PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA.

Artículo 98°. Área Objeto de la Participación en la Plusvalía.

Artículo 99°. Monto de la Participación.

Artículo 100°. Procedimiento de Cálculo del Efecto Plusvalía.

Artículo 101°. Liquidación del Efecto de Plusvalía.

Artículo 102°. Difusión del Efecto Plusvalía en las Diferentes Zonas.

Artículo 103°. Solicitud de Revisión del Efecto Plusvalía.

Artículo 104°. Exigibilidad y Cobro de la Participación.

Artículo 105°. Recálculo del Efecto Plusvalía.

Artículo 106°. Exoneración del Cobro de la Participación en la Plusvalía.

Artículo 107°. Ajustes a los Montos de la Participación.

Artículo 108°. Formas de Pago de la Participación.

Artículo 109°. Destinación de los Recursos Provenientes de la Participación.

Artículo 110°. Independencia Respecto de Otros Gravámenes.

2. COMPONENTE URBANO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 111°. Clasificación y Zonificación General del Territorio.

Artículo 112°. Suelo Urbano.

Artículo 113°. Perímetro Urbano.

2.2. NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 114°. Potestad del Concejo Municipal en Materia de Normas Urbanísticas.

Artículo 115°. Actos del Alcalde Comprendidos Dentro de la Denominación Genérica de Normas Urbanísticas.

Artículo 116°. Actos de Otras Autoridades Distintas del Alcalde a los que se Hace Extensiva la Denominación Genérica de "Normas Urbanísticas".

Artículo 117°. Instrumentos de Control para Asegurar el Cumplimiento de las "Normas Urbanísticas".

2.3. SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES, PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Artículo 118°. Sistema Municipal para la Prestación de los Servicios Sociales.

Artículo 119°. Sistema Municipal para Prestación de la Salud.

Artículo 120°. Sistema Municipal para Prestación de la Educación.

Artículo 121°. Sistema Municipal de Servicio Social.

Artículo 122°. Sistema Municipal para Prestación de los Servicios Domiciliarios.

Artículo 123°. Acciones en Servicios de Acueducto.

Artículo 124°. Acciones en Servicio de Alcantarillado.

Artículo 125°. Acciones en Manejo de Residuos Sólidos.

Artículo 126°. Acciones Contaminación por Emisiones Atmosféricas y Ruidos.

Artículo 127°. Participación en la Expansión de los Servicios Públicos.

Artículo 128°. Sistema Municipal de Equipamientos Colectivos.

Artículo 129°. Sistema Municipal de Espacio Público.

Artículo 130°. Destino de los Bienes de Uso Público.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Artículo 131°. Administración del Espacio Público.

Artículo 132°. Uso del Espacio Público por Entidades Privadas.

Artículo 133°. Permisos de Ocupación y Utilización del Espacio Público.

Artículo 134°. Generación de Espacio Público en Áreas Desarrolladas.

Artículo 135°. Utilización del Espacio Aéreo o del Subsuelo de Inmuebles Públicos por Particulares.

Artículo 136°. Utilización del Espacio Aéreo o del Subsuelo de Inmuebles Públicos por el Municipio.

Artículo 137°. Cerramiento del Espacio Público.

Artículo 138°. Acción Popular para la Defensa del Espacio Público.

Artículo 139°. Sanciones por Uso Indebido del Espacio Público.

Artículo 140°. Acciones para la Preservación y Ampliación del Espacio Público.

2.4. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

Artículo 141°. Licencias de Construcción y Urbanismo.

2.5. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.

Artículo 142°. Áreas de Riesgo y Amenazas Naturales.

Artículo 143°. Actualización de Planes.

Artículo 144°. Plan Local de Emergencia.

Artículo 145°. Estudio de Zonificación.

Artículo 146°. Actualizaciones del EOT Debido a Estudios.

2.6. SISTEMA VIAL URBANO.

Artículo 147°. Clasificación de las Vías Urbanas.

Artículo 148°. Eje Vial Estructurante.

Artículo 149°. Vías Locales.

Artículo 150°. Perfiles de las Vías Urbanas.

Artículo 151°. Vías en Nuevas Urbanizaciones.

Artículo 152°. Cesiones en Nuevas Urbanizaciones.

Artículo 153°. Cesiones en Vías Existentes.

Artículo 154°. Vías en Nuevas Áreas de Desarrollo.

Artículo 155°. Formas de Obtención de Terrenos Para Nuevas Vías Urbanas y Rurales por Parte del Municipio.

Artículo 156°. Construcción de Vías Municipales.

Artículo 157°. Organización del Tráfico Urbano

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Artículo 158°. Construcción de Vías y Redes de Servicios.

2.7. VIVIENDA.

Artículo 159°. Definición de Vivienda de Interés Social.

Artículo 160°. Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social.

Artículo 161°. Elementos Integrantes del Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social.

Artículo 162°. Acciones en Vivienda de Interés Social.

Artículo 163°. Estrategias de Gestión para Construcción de Vivienda de los Asentamientos Humanos Localizados en Zonas de Fenómenos de Remoción en Masa Muy Alta.

2.8. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 164°. Principios para la Zonificación Urbana.

Artículo 165°. Zonificación Urbana.

Artículo 166°. Delimitación y Caracterización de las Zonas Urbanas.

2.9. REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO URBANO.

Artículo 167°. Usos Urbanos.

Artículo 168°. Prerrequisitos para el Funcionamiento de los Usos Urbanos.

Artículo 169°. Definiciones de Asentamiento Urbano y de Barrio.

Artículo 170°. Origen de Nuevos Barrios.

Artículo 171°. Requisitos y Condiciones para la Creación de Barrios.

Artículo 172°. Creación del Nuevo Barrio.

Artículo 173°. Definición Inicial del Desarrollo para el Desenvolvimiento de Usos Urbanos.

Artículo 174°. Efecto de los Pronunciamientos Iniciales Sobre Definición del Desarrollo para el Desenvolvimiento de Usos Urbanos.

Artículo 175°. La Adopción de Normas Urbanísticas como Parte del Proceso de Incorporación de Áreas Urbanas.

Artículo 176°. Iniciativa para la Incorporación de Sectores del Territorio como Nuevas Áreas Urbanas.

Artículo 177°. Personas Autorizadas para Participar en la Definición del Desarrollo.

Artículo 178°. El Reglamento de Usos del Suelo.

Artículo 179°. Criterios para la Clasificación de los Usos.

Artículo 180°. Clasificación de las Edificaciones por su Uso.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Artículo 181°.** Clasificación de los Usos Según su Impacto.
- Artículo 182°.** Clasificación de los Establecimientos Institucionales.
- Artículo 183°.** Clasificación de los Establecimientos Comerciales y de Servicios.
- Artículo 184°.** Clasificación de Establecimientos de Uso Industrial.
- Artículo 185°.** Clasificación de las Edificaciones de Uso Residencial.
- Artículo 186°.** Áreas de Cesión.
- Artículo 187°.** Definición de las Áreas de Cesión.
- Artículo 188°.** Cesión con Escritura.
- Artículo 189°.** Cesiones para Vías.
- Artículo 190°.** Cesiones para Servicios Recreativos y Equipamiento.

2.10. ENAJENACIÓN FORZOSA.

- Artículo 191°.** Desarrollo y Construcción Prioritaria.
- Artículo 192°.** Inmuebles Urbanizables no Urbanizados.
- Artículo 193°.** Inmuebles Urbanizados sin Construir.
- Artículo 194°.** Prórrogas.
- Artículo 195°.** Iniciación del Proceso de Enajenación Forzosa.
- Artículo 196°.** Procedimiento para la Enajenación Forzosa.
- Artículo 197°.** Incumplimiento de la Función Social por Parte del Comprador.

2.11. AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.

- Artículo 198°.** Avalúos para Determinar el Valor Comercial de Bienes Inmuebles.
- Artículo 199°.** Valor Comercial.
- Artículo 200°.** Determinación del Valor Comercial.
- Artículo 201°.** Solicitud de Avalúos.
- Artículo 202°.** Validez de Avalúos Catastrales.
- Artículo 203°.** Zona Geoeconómica Homogénea.
- Artículo 204°.** Obligación de las Personas que Realicen Avalúos.
- Artículo 205°.** Responsabilidad en los Avalúos.
- Artículo 206°.** Solicitud de Avalúos.
- Artículo 207°.** Requisitos de la Solicitud de Avalúo.
- Artículo 208°.** Impugnación al Avalúo.
- Artículo 209°.** Revisión de Avalúos.
- Artículo 210°.** Vigencia de los Avalúos.

2.12. ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Artículo 211°.** Actuación Urbanística.
- Artículo 212°.** Actuación Urbanística Pública.
- Artículo 213°.** Desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas.
- Artículo 214°.** Unidades de Actuación Urbanística.
- Artículo 215°.** Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.
- Artículo 216°.** Ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.
- Artículo 217°.** Ejecución Mediante Reajuste de Tierras.
- Artículo 218°.** Trámite del Reajuste o la Integración.
- Artículo 219°.** Cooperación entre Partícipes.
- Artículo 220°.** Compensación en Tratamientos de Conservación.

2.13. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

- Artículo 221°.** Unidades de Actuación Urbanística.
- Artículo 222°.** Definición.
- Artículo 223°.** Elementos.
- Artículo 224°.** Delimitación.
- Artículo 225°.** Distribución de Cargas y Beneficios.
- Artículo 226°.** Cesiones y Servicios Básicos.
- Artículo 227°.** Obligaciones.
- Artículo 228°.** Iniciativa del Proyecto de Delimitación.

2.14. REGLAMENTACION COMPLEMENTARIA SOBRE USOS DEL SUELO.

- Artículo 229°.** La Zonificación como Factor Determinante de las Normas Urbanísticas.
- Artículo 230°.** Viabilidad o Aptitud de las Estructuras.
- Artículo 231°.** Impacto de los Usos en la Estructura Urbana.
- Artículo 232°.** El Control de los Impactos como Motivo Determinante de las Normas Urbanísticas.

2.15. REGLAMENTO DE USO POR ZONA.

- Artículo 233°.** Zona de Actividad Mixta Centro Tradicional.
- Artículo 234°.** Zona Residencial de Mejoramiento.
- Artículo 235°.** Zona Residencial por Consolidar.
- Artículo 236°.** Zona Residencial Consolidada.
- Artículo 237°.** Zona de Viviendas a Reubicar.
- Artículo 238°.** Zona de Protección Ambiental Urbana.
- Artículo 239°.** Zona de Proyección.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Artículo 240°. Zona Industrial.

Artículo 241°. Condiciones de los Terrenos.

3. COMPONENTE RURAL.

3.1. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA.

Artículo 242°. Veredas.

3.2. CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL.

Artículo 243°. Suelo Rural.

Artículo 244°. Clasificación del Suelo Rural.

Artículo 245°. Usos del Suelo en la Zona Agrícola.

Artículo 246°. Usos del Suelo en la Zona Agrícola no Mecanizada y Silvopastoril.

Artículo 247°. Usos del Suelo en la Zona de Producción Pecuaria.

Artículo 248°. Usos del Suelo en la Zona Minera.

Artículo 249°. Áreas Mineras.

Artículo 250°. Reglamentación Áreas Mineras.

Artículo 251°. Restricción en la Extracción de Material Minero.

Artículo 252°. Prohibición en Explotaciones Mineras.

3.3. POTENCIAL TURÍSTICO MUNICIPAL.

Artículo 253°. Potencial Turístico.

Artículo 254°. Aprovechamiento Turístico.

Artículo 255°. Facilitación de Actividades Turísticas.

Artículo 256°. Clasificación de Áreas.

3.4. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS.

Artículo 257°. Sistema Ambiental Adoptado.

Artículo 258°. Recurso Hídrico.

Artículo 259°. Bosques, Fauna Y Suelos.

Artículo 260°. Usos del Suelo en las Áreas de Manejo Especial.

Artículo 261°. Delimitación y Caracterización de las Zonas Rurales.

3.5. SISTEMAS DE SERVICIOS SOCIALES, PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIO PÚBLICO EN ZONA RURAL.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Artículo 262°.** Acciones en Servicio de Acueducto.
- Artículo 263°.** Acciones en Servicio de Alcantarillado.
- Artículo 264°.** Acciones en Servicio de Aseo.
- Artículo 265°.** Sistema Municipal de Equipamientos Colectivos.
- Artículo 266°.** Sistema Municipal de Espacio Público
- Artículo 267°.** Administración del Espacio Público.
- Artículo 268°.** Permisos de Ocupación y Utilización del Espacio Público.
- Artículo 269°.** Cerramiento del Espacio Público.
- Artículo 270°.** Acción Popular para la Defensa del Espacio Público.
- Artículo 271°.** Competencia para la Expedición de Licencias.
- Artículo 272°.** Sanciones por uso Indebido.

3.6. ÁREAS DE RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES EN LA ZONA RURAL.

- Artículo 273°.** Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos de Origen Natural en la Zona.
- Artículo 274°.** Usos del Suelo en las Zonas de Riesgo y Amenazas Naturales.

3.7. SISTEMA VIAL RURAL.

- Artículo 275°.** Sistema Vial Municipal.
- Artículo 276°.** Clasificación de las Vías del Sistema Vial Municipal.

3.8. VIVIENDA EN ZONA RURAL.

- Artículo 277°.** Acciones en Vivienda de Interés Social en Zona Rural.
- Artículo 278°.** Tipo de Vivienda en Centros Poblados Rurales.
- Artículo 279°.** Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.
- Artículo 280°.** Normas para la Parcelación Rural.

3.9. REGLAMENTO DE USO DEL SUELO RURAL.

- Artículo 281°.** Áreas de Cesión.
- Artículo 282°.** Cesiones para Vías.
- Artículo 283°.** Cesiones para Servicios Recreativos y Equipamiento.
- Artículo 284°.** Condiciones de los Terrenos.
- Artículo 285°.** Intervención de Cauces.
- Artículo 286°.** Retiro de los Cauces Permanentes y no Permanentes.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Artículo 287°. Zonas Inestables.

Artículo 288°. Llenos.

3.10. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES.

Artículo 289°. Instancias de Gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

Artículo 290°. Instancias de Participación.

3.11. NORMAS Y LICENCIAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES.

Artículo 291°. Normas para la Parcelación de Inmuebles Dentro del Área Rural del Municipio.

Artículo 292°. Especificaciones Generales.

Artículo 293°. Prohibiciones.

Artículo 294°. Dimensiones Mínimas de Parcelas.

Artículo 295°. Aislamientos.

Artículo 296°. Disposición Final de Residuos.

Artículo 297°. Proyectos de Granjas Integrales.

Artículo 298°. Licencias.

Artículo 299°. Facultades Especiales.

Artículo 300°. Vigencia del Presente Acuerdo.

4. ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS.

4.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ.

Artículo 301°. Adopción de la Planificación Territorial del Municipio de Alcalá.

4.2. PERIMETRO URBANO.

4.3. PLANOS GENERALES.

Artículo 302°. Adopción de Planos Generales.

4.4. LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

Artículo 303°. Gestión y Financiación.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

4.5. PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

Artículo 304°. Adopción del Programa de Ejecución.

Artículo 305°. Vigencia y Derogatorias.

ACUERDO NÚMERO 007 MAYO DE 2003

Por el cual se adopta el “Esquema de Ordenamiento Territorial” de Alcalá, Valle del Cauca, el cual define las políticas, objetivos y estrategias que garantizan el desarrollo integral del municipio y orienta el proceso de ocupación y transformación de los usos del suelo a nivel rural y urbano.

Exposición de Motivos.

La descentralización y la autonomía territorial, son los instrumentos que el estado colombiano ha puesto al alcance de las entidades territoriales para lograr su proceso de modernización, y para asumir el reto de orientar su futuro desarrollo en el marco de la sostenibilidad ambiental.

El Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Alcalá, se convierte en una herramienta de solución para los diferentes problemas de índole social, económica, política y cultural que aquejan a la población alcalaína, al marcar el norte a seguir en el corto, mediano y largo plazo.

El compromiso de los diferentes actores sociales involucrados en el diseño y elaboración de este instrumento, hará posible poner en marcha las estrategias y acciones definidas en el componente general, para convertir el municipio en fuente de empleo y generador de turismo a nivel local y regional, aprovechando su ubicación estratégica, promoviendo el crecimiento del sector comercial y de servicios, sin desconocer la vocación agrícola y rural que ha caracterizado al municipio a lo largo de doscientos años.

El documento que será aprobado mediante el presente acuerdo, responde a nuevas formas de uso del espacio, ampliando el espectro

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

y las visiones de las necesidades y las soluciones viables del municipio, acordes con las potencialidades que le son propias. Es rico en propuestas y consensos, ya que ha contado con la participación de asociaciones cívicas, ecológicas, culturales, sociales, campesinos y ciudadanos en general, promoviendo la participación ciudadana con el fin de fortalecer el tejido social.

Aunque también se ha hecho evidente la debilidad técnica e institucional del municipio, en especial por la falta de información disponible para el ordenamiento en lo que se refiere a cartografía y estadísticas en materia socioeconómica, se ha logrado generar la información municipal suficiente para emprender la labor de reordenamiento, capacitación de agentes locales de la planificación e implementar mecanismos de articulación en los distintos sectores para hacer más eficiente la prestación de los servicios públicos que competen al municipio.

Por todo lo expuesto anteriormente el Honorable Concejo Municipal de Alcalá, Valle en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política Nacional, los artículos 74 y 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 37, 38, 39 y 40 de la Ley 152 de 1994, y el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

ACUERDA:

1. COMPONENTE GENERAL.

1.1. ADOPCIÓN, DEFINICIÓN Y AUTORIDADES.

ARTÍCULO 1º. ADOPCIÓN. Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) para el municipio de Alcalá, Valle, como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los alcalaínos. Forman parte integral del mismo, el Documento Diagnóstico, el Documento Técnico o de Soporte y el Documento Resumen, así como los mapas correspondientes.

Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

ARTÍCULO 2º. DEFINICIÓN. El EOT del municipio de Alcalá, Valle, comprende el conjunto de políticas, objetivos, estrategias, actuaciones y programas destinados a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social y ambiental del territorio, y la utilización del suelo en toda su extensión, con el ánimo de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio de Alcalá y el equilibrio con el medio ambiente.

ARTÍCULO 3º. OBJETO. El ordenamiento del territorio del municipio de Alcalá tiene por objeto dar dimensión territorial a la planeación económica y social, racionalizar la intervención sobre su territorio, propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, al igual que definir las políticas de desarrollo urbano y rural, y adoptar las reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del municipio y de su espacio público.

ARTICULO 4°. PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.

El ordenamiento territorial del municipio de Alcalá, en sus definiciones, tuvo en cuenta las prioridades del Plan de Desarrollo del Municipio, las políticas, objetivos y estrategias de los planes de desarrollo nacional y departamental como son:

- Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.

- Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

- El señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial nacional y regional y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

ARTÍCULO 5°. PRINCIPIOS GENERALES. El ordenamiento del municipio de Alcalá se fundamenta en los siguientes principios generales:

Principio de la Función Social y Ecológica de la Propiedad: postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica.

Principio de la Prevalencia del Interés General Sobre el Particular: cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.

Principio de la Distribución Equitativa de las Cargas y los Beneficios: en desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio e instrumentos de planificación y gestión que lo desarrollen, el municipio establecerá

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano.

ARTÍCULO 6°. AUTORIDADES DE PLANEACIÓN. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el municipio de Alcalá:

- El Alcalde, será el máximo orientador de la planeación en el municipio.
- El Concejo Municipal.
- La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 7°. INSTANCIAS DE PLANEACIÓN. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de planeación del municipio de Alcalá:

- El Concejo Municipal.
- El Concejo Municipal de Planeación.

1.2. COMPONENTE GENERAL.

ARTÍCULO 8°. COMPONENTE GENERAL. El componente general del EOT está constituido por las políticas, objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, comprende la totalidad del territorio del municipio de Alcalá y prevalece sobre los demás componentes.

ARTÍCULO 9°. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para los efectos del presente Acuerdo las políticas de ordenamiento territorial se establecen con el fin de lograr la conformación de una mejor y más eficiente organización urbano-rural, y para corregir las deficiencias existentes en la planeación física. Son políticas de ordenamiento territorial en el municipio de Alcalá, las siguientes.

- Una política agraria integral orientada al equilibrio rural- urbano y a una mayor capacidad productiva del sector primario, de manera que se mejore la calidad de vida en el campo y las diferencias económico-sociales entre el campo y la ciudad.
- Recuperación, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales del municipio, teniendo en cuenta el uso sostenible de los

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

bosques y las cuencas con el propósito de preservarlos como fuente de energía renovable y de empleo, así como de mantenimiento de los ecosistemas, promoviendo la diversificación de los cultivos y el impulso de proyectos educativos, sociales y culturales complementarios.

- Recuperación, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público tanto en el área urbana como rural del municipio de Alcalá, a partir de la conservación de las zonas verdes, parques y demás áreas públicas de todo orden, para su uso.

ARTÍCULO 10°. OBJETIVOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son objetivos del ordenamiento territorial del municipio de Alcalá, los siguientes:

- Luchar contra la pobreza de la población Alcalaína, estableciendo mecanismos de diverso orden que le proporcione facilidades de crédito a los pequeños y medianos cultivadores del municipio, para crear bienestar y disminuir las diferencias socioeconómicas.

- Impulsar la competitividad de los productos agrícolas cultivados en el municipio de Alcalá, generando valor agregado y ayudando a que la población reciba mayores ingresos.

- Diversificar los cultivos agrícolas, teniendo en cuenta las ventajas propias de la región por su clima, ubicación geográfica y suelos, con el fin de disminuir sobre costo de transporte e intermediación.

- Proteger el medio ambiente, como patrimonio paisajístico y de bienestar social para el municipio, con el fin de fomentar el sector terciario de la economía (turismo) promoviendo un aumento en el nivel de sus ingresos.

- Proyectar a corto y largo plazo la explotación y uso racional de los recursos naturales, para su disfrute por parte de las generaciones futuras, con el fin de garantizar la sostenibilidad del desarrollo del municipio.

- Potenciar el desarrollo turístico del municipio de Alcalá, aprovechando las ventajas comparativas en cuanto a su paisaje, recursos hídricos y ubicación geográfica.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Descontaminación de las fuentes hídricas por disposición final de los desechos o residuos sólidos y líquidos producidos en la totalidad del territorio municipal.

- Lograr condiciones dignas de habitabilidad de las viviendas y de su entorno, de tal forma que favorezcan el desarrollo integral de la persona, de su familia y de la comunidad.

- Promover el deporte y la recreación mediante el apropiado uso de los escenarios y zonas de esparcimiento destinados para tal fin, priorizando en grupos escolares y de la tercera edad.

- Reglamentar las actividades comerciales frente a los usos del suelo, en particular talleres de mecánica para autos y motos que invadan el espacio público, con el fin de proteger la integridad física y hacer más agradable el ambiente urbano.

- Crear comités de participación ciudadana, que ayuden a recuperar y conservar las zonas verdes, parques y demás espacios y bienes públicos.

ARTÍCULO 11º. ESTRATEGIAS. Para alcanzar las políticas y objetivos trazados en el Esquema de Ordenamiento Territorial, se requiere adoptar las siguientes estrategias:

- Redistribución de la tierra improductiva para crear comunidades agrícolas que fortalezcan las actividades económicas desarrolladas en el ámbito rural.

- Estimular la actividad agrícola al fin de abastecer los mercados locales y regionales.

- Adecuación y mejoramiento de la infraestructura física necesaria y del equipamiento para fomentar la competitividad del sector primario.

- Apoyar las comunidades campesinas en la elaboración de propuestas y proyectos, y en la gestión de recursos.

- Propiciar procesos de concientización en la conservación y uso racional de los recursos naturales con la creación de currículos en la educación formal y no formal, y los medios de comunicación.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Impulsar la generación de empleo a partir de proyectos de reforestación, disminución de la contaminación, uso y explotación racional de los recursos naturales con que cuenta el municipio de Alcalá.

- Propiciar las condiciones de seguridad necesarias para que los distintos grupos de población puedan disfrutar en forma continua de las zonas de esparcimiento, de recreación y deporte.

- Establecimiento de estímulos, por parte de las autoridades locales, a todos los grupos sociales y ciudadanos que se comprometan en el cuidado y preservación de los espacios públicos y zonas de protección del municipio.

ARTÍCULO 12°. ESTRATEGIA DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL. La estrategia de adecuación y mejoramiento del ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural para todo el municipio, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

- Ordenar y encauzar el desarrollo físico de todo el territorio alcalaíno, determinando las áreas de desarrollo urbano futuro, zonificación, usos del suelo y control del uso sobre las tierras de aptitud agropecuaria.

- Adoptar normas urbanísticas, que regulen las actividades de urbanización y construcción.

- Elaborar y adoptar el plan vial municipal, como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en sus áreas urbanas, como en las rurales.

- Dar prioridad en la destinación de los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos y de las obras de infraestructura física, a cargo del municipio, involucrando a su vez una coordinación con los demás niveles de la administración pública y de la empresa privada.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de planificación de los servicios públicos, programas y proyectos de inversión.

- Elaborar, promover y adoptar un plan de mejoramiento integral de zonas subnormales, que incluya las inversiones necesarias para dotarlos de infraestructura.

1.2.1. SISTEMA DE COMUNICACIÓN ENTRE LAS ÁREAS URBANA Y RURAL, Y DE ÉSTAS CON LA REGIÓN.

ARTÍCULO 13°. SISTEMA DE COMUNICACIÓN. El sistema de comunicación entre las áreas urbana y rural del municipio, corresponde al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción, rehabilitación y/o ampliaciones viales, que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de las personas y bienes, utilizando los diferentes modos de transporte.

ARTÍCULO 14°. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL. Adóptese la siguiente definición y clasificación del Sistema Vial Nacional, contenido en el plano de vías, constituido por una jerarquía que incluye cuatro tipos de vías definidas así:

- **Vía Nacional:** son las vías que comunican el municipio con otros municipios y que por su importancia, se constituyen en ejes de distribución a nivel nacional. Como es el caso de la vía que comunica directamente al municipio de Alcalá con las ciudades de Cartago y Armenia.

- **Vías Regionales:** son las vías que comunican el municipio con otros centros de importancia a nivel regional, como lo es la vía que une al municipio de Alcalá con la ciudad de Pereira.

- **Vías Rurales Principales:** son las vías que constituyen la estructura básica de distribución dentro del área municipal y relacionan áreas rurales con la cabecera municipal, destacándose las vías a las veredas La Cuchilla, Maravélez, El Congal, La Unión, Los Sauces, entre otras; algunas de ellas con tramos pavimentadas.

- **Vías Veredales:** son las vías complementarias al Sistema Vial Municipal, conjuntamente con las vías rurales principales, su función

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

es dar acceso a los predios rurales, teniéndose como red vial de tercer orden.

1.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

ARTÍCULO 15°. DEFINICIÓN. Las medidas que se adoptan en los sub-capítulos siguientes para la protección del medio ambiente se entenderán como normas urbanísticas de carácter estructural, de tal forma que prevalecen sobre las demás disposiciones, incluidas las del presente Acuerdo y no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 16°. REGULACIONES AMBIENTALES. El control, manejo y preservación del medio ambiente en el ámbito municipal tanto urbano como rural se ceñirán en todo a lo dispuesto por la Ley 23 de 1973 y el Decreto 2811 de 1974 -Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente-, la Ley 09 de 1979 – Código Sanitario Nacional, la Ley 99 de 1993 y demás disposiciones vigentes expedidas por las entidades competentes.

Parágrafo. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal dará aviso a las autoridades nacionales y regionales encargadas del control del medio ambiente, de las infracciones a estas normas para que se impongan las sanciones del caso.

ARTÍCULO 17°. APLICACIÓN DE NORMAS SUPERIORES. Adoptase la jerarquización y las normas relativas a la protección de los cauces superficiales de agua, con sus respectivas franjas de protección, contenidas en el Decreto número 1409 de septiembre 27 de 1985, por el cual se expide el Estatuto de los usos no agrícolas del suelo en el sector del Valle del Cauca, especialmente en los artículos 16 al 28, o las normas que lo complementen, modifiquen o deroguen.

ARTÍCULO 18°. PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE. Todas las edificaciones nuevas o existentes en el municipio deben cumplir las siguientes normas:

- La emisión de humos y partículas en suspensión debe ser controlada dando cumplimiento, a la Constitución Política de 1991 al

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Código Sanitario Nacional, decreto 1594/ 84 y a las restantes normas nacionales e internacionales sobre esta materia.

- La emisión de materias ácidas, aceites, combustibles u otras que contaminen las aguas servidas o las fuentes de agua debe ser controlada dando cumplimiento al Código Sanitario Nacional, a la Ley de servicios públicos (Ley 142 de 1994), Decreto 1594 de 1984 y a las restantes normas nacionales sobre esta materia.

- La recolección de los residuos sólidos urbanos se seguirá haciendo en forma domiciliaria, con cubrimiento total del área urbana y hasta donde sea posible en el área rural, cuya disposición final se hará directamente en el sitio actual de clasificación de residuos sólidos o en uno nuevo de acuerdo al plan de gestión integral de residuos sólidos.

- La emisión de ruidos al exterior, especialmente de las discotecas, de las edificaciones y el uso de bocinas, pitos y parlantes deben controlarse de acuerdo a lo dispuesto en el Código Departamental de Policía y al Decreto 948 de 1995 o a las normas que los modifiquen o adicionen.

- Toda urbanización nueva o proyecto de conjunto debe construir contenedores o muebles que sirvan para el depósito de basuras domésticas para facilitar su recolección, dando cumplimiento a las disposiciones del Decreto 1713 de 2002 o a las normas que lo modifiquen o adicionen. El diseño se ceñirá a las recomendaciones de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

- Las edificaciones nuevas de 4 ó más pisos de altura dispondrán de un sistema especial destinado a la recolección de residuos sólidos

ARTÍCULO 19°. PERMISOS. Quien pretenda establecer servicios de turismo, recreación o deporte en ríos, quebradas u otros depósitos de agua, deberá obtener permiso otorgado por la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1993 y sus normas reglamentarias. Las obras que se permitan construir en el área rural deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

ARTÍCULO 20°. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS. Todas las personas que pretendan construir en cercanía a los causes de los ríos o quebradas, estarán obligadas a dejar una franja paralela a la línea del cauce máximo de

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ríos y quebradas hasta un mínimo de 30 metros de ancho a partir de la cota máxima de inundación, libre de edificaciones y cultivos, que será utilizado para manejar el respectivo curso de agua, o realizar actividades como pesca, reforestación, en lugares que se identifican en el plano de zonificación.

Parágrafo. La franja de protección de los ríos y quebradas debe ser dedicada únicamente al establecimiento de bosques productores-protectores o regeneración natural, y solamente se permitirá actividades que propendan por la conservación, protección y recuperación de los recursos vegetales y paisajísticos existentes.

ARTÍCULO 21°. OBRAS O ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR DETERIORO AMBIENTAL. Toda persona natural, jurídica, pública o privada que proyecte realizar o realice cualquier obra o actividad susceptible de producir deterioro ambiental, está obligado a declarar el peligro presumible, del cual sea consciente en el desarrollo de la actividad, ante la CVC o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1993 y sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO 22°. MEDIDAS DEL COMITÉ LOCAL DE EMERGENCIAS. Los propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes de predios rurales, deberán adoptar las medidas determinadas por el Comité Local de Emergencias, cuya creación se propone en el Documento Técnico de Soporte, el cual se encargará de prevenir y controlar los incendios forestales o algún tipo de contaminación de aguas o suelo por mal manejo de productos químicos o de otra naturaleza que se presenten en cualquier parte del territorio municipal.

ARTÍCULO 23°. CONCEPTO PREVIO DE VIABILIDAD AMBIENTAL. Toda persona natural o jurídica que solicite certificado de uso del suelo y/o licencia de parcelación, de urbanismo y/o de construcción, diferentes a permisos de reforma menor, ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal deberá presentar el concepto de viabilidad ambiental expedido por la CVC o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1993, Decreto 1728/2002 y sus normas reglamentarias. Este concepto no es autorización para inicio de obras, las cuales solamente se podrán iniciar con la obtención de la licencia.

ARTÍCULO 24°. ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN ÁREAS DE PROTECCIÓN. Se prohíbe la tala y quema de vegetación en

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

general, la construcción de edificaciones y la alteración de la configuración de toda la zona rural del municipio en las áreas de protección.

ARTÍCULO 25°. CONTROL Y VIGILANCIA. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, la autoridad ambiental competente y la comunidad deben velar por el cumplimiento de la normatividad ambiental. El Municipio en coordinación con la autoridad ambiental competente hará efectivas las medidas de policía impuestas por la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 26°. MATERIALES DE DESECHO EN ZONAS PÚBLICAS. De conformidad con el artículo 22 del Decreto 948 de 1995 se prohíbe a los particulares, depositar o almacenar en las vías públicas o en zonas de uso público, materiales de construcción, demolición o desecho, que puedan originar emisiones de partículas al aire.

Todo depósito de materiales de construcción, demolición o desecho, se debe hacer en las instalaciones de la Escombrera Municipal, la cual ha sido adecuada para su funcionamiento propendiendo por mantener limpias las áreas públicas y evitando la contaminación del aire y las enfermedades que éste puede generar. El funcionamiento del sitio de disposición de escombros deberá hacerse bajo los requerimientos que establece la resolución 541/94 de Minambiente para continuar el funcionamiento deberá efectuar los trámites ambientales necesarios de Ley.

Las entidades públicas, o contratistas, que desarrollen trabajos de reparación, mantenimiento o construcción en zonas de uso público del área urbana del municipio de Alcalá, deberán retirar cada veinticuatro horas los materiales de desecho que queden como residuo de la ejecución de la obra hacia la Escombrera Municipal, susceptibles de generar contaminación de partículas al aire y deberán terminar su labor en el menor tiempo posible.

En el evento en que sea necesario almacenar materiales sólidos para el desarrollo de obras públicas y éstos sean susceptibles de emitir al aire polvo y partículas contaminantes, deberán estar cubiertos en su totalidad de manera adecuada o almacenarse en recintos cerrados para impedir cualquier emisión fugitiva.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 27°. MALLAS PROTECTORAS EN CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS. De conformidad con el artículo 34 del Decreto 948 de 1.995, las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado.

ARTÍCULO 28°. RESTRICCIÓN AL RUIDO EN ZONAS RESIDENCIALES. En áreas residenciales o de tranquilidad, no se permitirá a ninguna persona la operación de parlantes, amplificadores, instrumentos musicales o cualquier dispositivo similar o de perifoneo que perturbe la tranquilidad ciudadana, o que genere hacia la vecindad o el medio ambiente, niveles de ruido superiores a los establecidos en los estándares respectivos, igualmente en las áreas escolares y en el hogar geriátrico, se sancionará su uso por parte de la Secretaría de Gobierno Municipal, para tal efecto, el cuerpo de policía, estará atento ante cualquier anomalía y se encargará de dar una pronta respuesta.

Solo se permitirá el uso de perifoneo como medio de comunicación masivo en casos especiales autorizado por la autoridad competente y de interés para la comunidad, pero con restricción de volumen y tiempo de difusión, adicionalmente el perifoneo se realizará en un horario comprendido entre las 7:00 A.M y las 6:00 P.M. a excepción de las actividades religiosas, culturales o festividades con previa autorización de la Secretaría de Gobierno Municipal.

Se restringe el uso de motocicletas y automóviles en cualquier horario que no cuente con su exosto en buenas condiciones y que produzcan ruido excesivo.

Se sancionarán los conductores de todo tipo de vehículo que exceda su velocidad dentro del casco urbano o bajo efectos de bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas, que puedan poner en peligro la integridad física y la tranquilidad de los habitantes del municipio y la suya propia.

ARTÍCULO 29°. OPERACIÓN DE EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN Y REPARACIÓN DE VÍAS. De conformidad con el artículo 56 del Decreto 948 de 1995, la operación de equipos y herramientas de construcción, de demolición o de reparación de vías, generadores de ruido ambiental en zonas residenciales, en horarios

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

comprendidos entre las 7:00 p.m. y las 7:00 a.m. de lunes a sábado, o en cualquier horario los días domingos y feriados, estará restringida y requerirá permiso especial de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

Aún si mediare permiso de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal para la emisión de ruido en horarios restringidos, éste deberá ser suspendido cuando se quejen al menos dos personas, queja que se podrá realizar a la policía o a la persona encargada de la obra en ese momento.

Parágrafo. Se exceptúa de la restricción en el horario de que trata el primer párrafo del artículo anterior, el uso de equipos para la ejecución de obras de emergencia, la atención de desastres o la realización de obras comunitarias y de trabajos públicos urgentes.

1.2.3. MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES.

ARTÍCULO 30°. REFORESTACIÓN Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS DE AGUA. Todo propietario o poseedor de terreno en el área rural que lo explote económicamente, ocupe con vivienda permanente o de recreo, debe conservar y aislar la zona forestal protectora de ríos, 30 Mts a lado y lado, y 100 Mts alrededor de nacimientos de agua, obligatoriamente se debe hacer reforestación en ellos y aislamientos.

ARTÍCULO 31°. LICENCIA PREVIA EN ZONAS FORESTALES PROTECTORAS. La construcción de vías, embalses, represas, edificaciones y la realización de actividades económicas en las zonas forestales protectoras requerirán de una licencia de la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1993, Decreto 1728 de 2002 y sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO 32°. CONTROL Y VIGILANCIA. Las autoridades señaladas en el presente artículo en ejercicio de sus funciones y conforme a lo de sus competencias, podrán conceptuar y ejercer control sobre el manejo de los recursos naturales renovables, usos del suelo, suministro de servicios públicos, tratamiento de aguas residuales, desechos sólidos; ruidos, vibraciones, emanaciones atmosféricas; la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, la autoridad ambiental competente, entidad prestadora del servicio, la Seccional de Salud del Valle del Cauca y la Secretaría de Obras Públicas del Departamento, Minercol,

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

como entidad encargada de la administración y manejo en las zonas de minas y canteras entre otros.

ARTÍCULO 33°. APERTURA Y AMPLIACIÓN DE VÍAS RURALES. La apertura y ampliación de vías en el área rural, sólo podrá realizarse una vez se obtenga aprobación de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal y el concepto de la CVC o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1993 y sus normas reglamentarias. La ejecución de obras civiles deberá presentar el estudio de impacto ambiental.

ARTÍCULO 34°. ESPECIFICACIONES PARA NUEVAS VÍAS. Las vías que se construyan en el suelo rural del municipio de Alcalá deberán preservar los elementos naturales, las áreas forestales, las áreas de reserva forestal, la identidad de las cuencas hidrográficas; siguiendo en lo posible las curvas de nivel sin exceder en ningún caso el 15% de pendiente. La pendiente del talud perpendicular a la vía, no podrá superar al 100% (45°) y en general siguiendo la normatividad vigente.

1.3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ.

1.3.1. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

ARTÍCULO 35°. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

- Energía eléctrica.
- Acueducto.
- Gas Natural.
- Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras, y en general todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.
- Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos, lo cual incluye aseo y barrido de calles.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Disposición de escombros en la Escombrera Municipal.

- Telefonía.

ARTÍCULO 36°. LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Esquema de Ordenamiento Territorial de Alcalá.

ARTÍCULO 37°. CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

ARTÍCULO 38°. DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio de Alcalá, según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

ARTÍCULO 39°. PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Igualmente deberán abstenerse de instalarlos o de aceptar suscriptores, en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretenda llevar o conectar los servicios carezcan de licencia de construcción o de urbanización.

Tampoco podrá adelantarse la ejecución de obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos, que no estén amparadas con permiso o licencia expedida por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Municipal dentro del marco de la reglamentación específica del terreno, ni podrán instalarse o prestarse servicios públicos con violación de la mencionada reglamentación, o con violación de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella.

Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación o desarrollo al que se lleven o conecten los servicios, constancia de los documentos que tuvieron a la vista como elementos de juicio para la toma de decisiones.

La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente artículo, será comunicado por la administración municipal a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para efectos de que se ejerza el control y vigilancia correspondientes.

ARTÍCULO 40°. ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE ALCALÁ. Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos son, en primer lugar la totalidad del área urbana, en segundo lugar el área rural del municipio de la cual se encarga la entidad administradora del suministro del acueducto.

Dentro del área urbana, las empresas prestadoras de servicios públicos suministrarán los correspondientes servicios, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por las empresas para la prestación de los respectivos servicios.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

También podrán prestarse los servicios públicos por parte de las empresas en las áreas rurales para otros usos.

1.3.1.1. PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

ARTÍCULO 41°. ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES. Adoptase como planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el presente Acuerdo, cada uno de los Planes de Gestión y Resultados en su parte correspondiente al municipio de Alcalá y que han sido adoptados por cada Empresa Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios (ESP), en cumplimiento de la Ley 142 de 1994 y de sus disposiciones reglamentarias.

1.3.2 VÍAS Y TRANSPORTE.

ARTÍCULO 42°. ZONAS VIALES. Destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías, tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y sólo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

Aquellos terrenos que estén involucrados en los proyectos de desarrollo urbano, mejoramiento físico y social del municipio, serán adquiridos a través de un acuerdo entre el propietario del terreno y la Administración Municipal; si no se llega a dar dicho acuerdo, el municipio iniciará el proceso de expropiación, y su valor comercial a pagar, será el que se fije de acuerdo a la Ley.

ARTÍCULO 43°. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

- Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el municipio, vías inter-municipales e inter-departamentales.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Las vías correspondientes a la red local de las urbanizaciones.

ARTÍCULO 44°. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.

- Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

ARTÍCULO 45°. RESTRICCIONES EN VÍAS PEATONALES. Prohíbese el uso de las vías peatonales para todo tipo de vehículo que pueda poner en peligro la integridad física del peatón en todo el territorio municipal.

Se establecen como vías peatonales las siguientes:

- Car. 5c entre calles 6 y 6b (Escaleras Barrio el Porvenir).
- Car. 4 entre calles 8 y 9 (Barrio el Porvenir).
- Car. 16b entre calles 2 y 2b (Barrio Bellavista).
- Car. 16 entre calles 2b y 3 (Vía Panamericana Barrio Bellavista).
- Calle 6b entre carreras 5 y 6ª (Barrio Bolívar).
- Calle 7 entre carreras 5 y 6ª (Barrio el Porvenir).
- Las vías internas de la urbanización Villa Fernanda.
- Las vías internas de la urbanización La Balsa.
- Las vías internas de la urbanización Las Delicias.

1.3.2.1. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE.

ARTÍCULO 46°. FORMULACIÓN DEL PLAN VIAL. El plan vial del municipio de Alcalá define los objetivos y políticas a seguir en

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

El sistema vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

ARTÍCULO 47°. OBJETIVOS. Son objetivos del plan vial los siguientes:

- Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de cargas como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalaciones de terminales.
- Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
- Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
- Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

ARTÍCULO 48°. SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

- Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectadas con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

- El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y será la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, la encargada de efectuar dichas funciones.

ARTÍCULO 49°. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS.

Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes, separadores viales y vías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

Parágrafo. Cuando en todos los sectores desarrollados no sea posible cumplir a su cabalidad con las normas establecidas en este capítulo, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

ARTÍCULO 50°. CLASIFICACIÓN. En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

ARTÍCULO 51°. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS.

Adoptase la clasificación de las vías urbanas del municipio de Alcalá relacionadas en el documento técnico de soporte.

ARTÍCULO 52°. ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS.

En la construcción o adecuación de las vías urbanas según su tipo se deberán seguir las siguientes especificaciones mínimas:

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Tipo de Vía	Perfil de la Vía	Retiros	Condiciones Técnicas de Diseño
Eje vial estructurante Calles 5 y 6	1.50 6.00 1.50	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.	Eje vial estructurante: Andén 1.50 m. calzada 6.00 m. andén 1.50 m.
Secundaria	1.20 6.00 1.20	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.	Eje vial secundario: Andén 1.20 m. calzada 6.00 m. andén 1.20 m.
Terciaria	1.00 6.00 1.00	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.	Vía local: Andén 1.00 m. calzada 6.00 m. andén 1.00 m.
Vías Peatonales	Distancias entre paramentos menores a 8M serán peatonales.	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.	Vías Peatonales

1.3.3. PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 53°. OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.

Es deber del municipio a través de la alcaldía velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio de Alcalá deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 54°. ESPACIO PÚBLICO. Está conformado por el conjunto de los elementos constitutivos y complementarios, conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes, el cual comprende los parques y zonas de esparcimiento, así como las vías peatonales y vehiculares de todo el territorio municipal.

ARTÍCULO 55°. ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este acuerdo.

ARTÍCULO 56°. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente acuerdo no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, previo concepto de la autoridad ambiental, a través de instrumentos que desarrollen el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 57°. PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTÍCULO 58°. LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 59°. OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO.

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola o la ocupación temporal o del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente acuerdo.

Parágrafo 1°. La Alcaldía Municipal podrá conceder permisos para la ocupación de espacio público por parte de vendedores ambulantes y trabajadores callejeros si se cumplen los siguientes requisitos en concordancia con la Ley 9 de 1989, La Ley 388 de 1997 y los decretos reglamentarios:

- Que la ocupación sea temporal y en los lugares fijados por la Alcaldía Municipal.
- Que si el vendedor no posee el mobiliario, este podrá ser proporcionado por el Municipio o por empresas comerciales a título gratuito.
- Que las actividades por realizar no atenten contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

Parágrafo 2°. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, llevará el registro y efectuará la carnetización de los vendedores ambulantes y trabajadores callejeros que cumplan con los requisitos del parágrafo anterior, verificando el pago correspondiente por concepto de las tarifas que establezca el Código de Rentas del municipio de Alcalá.

El incumplimiento de una de estas normas, dará derecho a la autoridad pública al decomiso de la mercancía que el infractor tenga en su poder por un máximo de tres días y se le impondrá una sanción económica hasta tres veces el valor inicial del impuesto.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 60°. PROPAGANDA Y PUBLICIDAD. Queda prohibido utilizar en forma permanente el espacio de uso público para hacer propaganda y/o publicidad de cualquier naturaleza; por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse con estos fines; la publicidad exterior visual se hará conforme a lo establecido en la Ley 140 de 1994, Resolución 19341/2002 de Mintransporte y demás decretos reglamentarios.

Parágrafo 1°. La Alcaldía Municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles, si se cumple con los siguientes requisitos:

- Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.
- Que los avisos o pancartas sean removibles y no tengan un área mayor de 1.50 Mt².
- Que el contenido de lo anunciado no atente contra la salud o el bienestar de la comunidad.
- Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

Parágrafo 2°. Se autorizan anuncios en los locales comerciales si cumplen con los siguientes requisitos:

- Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones.
- Que su diseño se adapte a la disposición de las fachadas.
- Que el área sea igual o inferior a 3.00 M².

Parágrafo 3°. La publicidad política en las épocas autorizadas serán gratuitas, lo mismo que aquella publicidad destinada a obras sociales.

1.3.4. PROCEDIMIENTOS DE TRANSFERENCIA Y ADQUISICIÓN DE BIENES.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 61°. TRASFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 540 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, decida efectuar el municipio de Alcalá.

ARTÍCULO 62°. INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. Las actuaciones dirigidas a ceder gratuitamente los inmuebles a que se refiere el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se iniciarán de oficio o a petición de parte en la forma prevista en el presente capítulo.

ARTÍCULO 63°. INICIACIÓN DE OFICIO. Con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el municipio de Alcalá, a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, mantendrá actualizado un inventario de los bienes de su propiedad respecto de los cuales se puedan cumplir las condiciones previstas en dicha norma para lo cual:

- Verificará la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista del registro de instrumentos públicos, con el fin de establecer los que pertenecen al municipio y pueden ser transferidos en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989.

- Verificará si los bienes son de uso público, tienen el carácter de bienes fiscales destinados a salud o educación o se encuentran ubicados en zonas insalubres o presentan peligro para la población, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 5º de la Ley 2ª de 1991, para lo cual deberán tomar en cuenta las normas urbanísticas correspondientes.

- Establecerá los casos en los que los inmuebles tienen el carácter de vivienda de interés social, para lo cual procederán a realizar el avalúo correspondiente con base en la información catastral disponible.

- Dicho avalúo se realizará por las entidades facultadas para tal efecto, y tendrá por objeto establecer si el valor de la vivienda es igual o inferior al previsto en el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989. Para este efecto se deberá determinar el valor que tenía el inmueble en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, para lo cual se podrá realizar el avalúo actual del inmueble y con base en el mismo calcular

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

su valor en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, tomando en cuenta el incremento del índice de precios al consumidor. Igualmente dicho avalúo podrá hacerse por cualquier otro procedimiento técnico que señale el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- Para realizar los avalúos se podrá proceder a determinar el valor por metro cuadrado en la respectiva zona económica homogénea, para posteriormente liquidar el avalúo correspondiente a la respectiva unidad.

- Cumplido lo anterior y en relación con los bienes que de acuerdo con la información recopilada cumplan los supuestos previstos en el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, la alcaldía municipal, a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, procederá a citar a los interesados para que se hagan parte en la actuación y puedan solicitar la cesión a título gratuito. Dicha citación se hará por oficio enviado por correo a la dirección del interesado o por aviso publicado en un periódico de amplia circulación local, cuando ello proceda de acuerdo con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo. Igualmente, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal podrá enviar funcionarios o personas que contrate para el efecto, al inmueble a fin de citar a los interesados que habiten allí para que pueda hacerse parte en la actuación diligenciando la solicitud a que se refiere el artículo siguiente y para verificar la información a que se refiere el inciso primero de este artículo.

ARTÍCULO 64º. SOLICITUD. La solicitud del ocupante por la cual se hace parte en la actuación y solicita se le transfiera a título gratuito un bien fiscal en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 deberá contener la siguiente información:

- Nombre e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.

- Información acerca de si el peticionario tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho que haya perdurado por lo menos dos años.

- La manifestación de que se encuentra ocupando un bien fiscal con su vivienda.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- La ubicación, nomenclatura e identificación del inmueble por sus linderos y, si lo conoce, por su número de matrícula inmobiliaria. Si el predio forma parte de otro de mayor extensión, cuya identificación conoce, deberá manifestarla.

- El nombre de la entidad propietaria del predio, si lo conoce.

- La manifestación de que ha venido ocupando dicho inmueble como poseedor desde una fecha anterior al 28 de julio de 1988. Para este efecto, se tomará en cuenta el tiempo de ocupación del solicitante, así como el de aquellos de los cuales sea causa habiente a título singular o universal, por acto entre vivos o por causa de muerte. En tal caso, el solicitante deberá manifestar los vínculos jurídicos con sus antecesores, acompañando la copia de los documentos correspondientes.

De conformidad con el artículo 10 del Decreto-Ley 2150 de 1995, las anteriores afirmaciones tendrán los efectos y consecuencias de una declaración extrajuicio.

ARTÍCULO 65°. TRÁMITE DE LA SOLICITUD. Recibida la solicitud de que trata el artículo anterior, si la misma cumple con los requisitos previstos en el Código Contencioso Administrativo, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de la entidad o personas contratadas para ello, con el fin de establecer la identidad del mismo, verificar que el peticionario sea ocupante de él y que el mismo esté destinado a su vivienda.

Igualmente la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal dispondrá la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y la facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma, para lo cual dispondrá de un término no inferior a cinco días hábiles contados a partir de la publicación del aviso. Igualmente, el aviso podrá publicarse a través de una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las 5 de la mañana y las 10 de la noche o a falta de la misma, por bando o por cualquier otro medio masivo de comunicación.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Cuando se trámite conjuntamente más de dos solicitudes, la publicación a que se refiere el inciso anterior se podrá realizar así:

- Se publicará un único aviso, el cual contendrá: la identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones, por su nomenclatura, el objeto de la actuación, el hecho de que en la Alcaldía se publica un aviso con la relación discriminada de los peticionarios y los predios a que se refiere cada petición, y la advertencia sobre la posibilidad de todo interesado de hacerse parte en la actuación en el término que se fije que no será inferior a cinco días hábiles.

- Cuando los inmuebles objeto de las peticiones formen parte de un predio de mayor extensión, la identificación contenida en el aviso podrá referirse a este último, y se fijará un aviso en un lugar público de la Alcaldía a partir de la misma fecha en que se publique el aviso al que se refiere el literal anterior y hasta el último día en que los terceros puedan hacerse parte en la actuación, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio al cual se refiere la petición por su nomenclatura y la advertencia sobre la posibilidad de hacerse parte en la actuación.

ARTÍCULO 66°. PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACIÓN. Cuando la entidad encuentre que existen indicios de que la información consignada en la solicitud no es correcta, procederá a verificar el contenido de la misma. En tal caso, para verificar la fecha a partir de la cual se encuentra ocupado el bien, la entidad pública podrá acudir a los documentos de incorporación urbanística, a las aerofotografías provenientes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, o a los demás medios de prueba que considere convenientes.

ARTÍCULO 67°. INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE. Cuando la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal no haya iniciado de oficio la actuación, las personas que hayan ocupado bienes fiscales inmuebles de propiedad del municipio de Alcalá en los términos del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 podrán solicitar que se les transfieran a título gratuito dichos bienes.

Recibida la solicitud, la entidad pública procederá a verificar la situación del inmueble, de acuerdo con lo previsto en este acuerdo y continuará el trámite de conformidad con lo previsto en el mismo.

Proyecto de Acuerdo

ARTÍCULO 68°. TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO. En cualquier estado de la actuación en que la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal determine que el bien es de uso público, que está destinado a salud o educación, es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o en una que presente peligro para la población, procederá a poner fin a la actuación por resolución que se notificará en la forma prevista por el Código Contencioso Administrativo.

Si la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal establece que el bien pertenece a otra entidad pública diferente al municipio procederá a darle traslado a la solicitud presentada y de toda la actuación adelantada, para que la misma continúe el trámite en el estado que se encuentre.

En ningún caso podrá aplicarse el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 en favor de las personas que sean meros tenedores de bienes inmuebles por cuenta del municipio.

ARTÍCULO 69°. EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO. Cumplido lo anterior, si la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal encuentra acreditados los supuestos a que hace referencia el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfieren a título gratuito los inmuebles.

En la resolución que se expida por el municipio, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se incluirán además de la identificación del bien y de la demás información que de acuerdo con las normas legales se requiera para el registro, los aspectos que a continuación se señalan, de los cuales se dejará expresa constancia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien:

- La obligación para el beneficiario de no enajenar el bien transferido antes de transcurridos cinco años, contados desde la fecha de expedición del acto administrativo por el cual se dispone la transferencia del bien, salvo que medie permiso del municipio fundado en razones de fuerza mayor.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien.

- La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario.

- La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea del caso de conformidad con lo previsto en los artículos 1º y 12 de la Ley 258 de 1996.

ARTÍCULO 70°. DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al municipio, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal deberá elaborar o disponer la elaboración de un plano en el cual se delimiten claramente dichas áreas, el cual se anexará al acto en virtud del cual se realice la cesión para efectos de la identificación respectiva. Dicho plano se ajustará a lo dispuesto por el Decreto 2157 de 1995 o normas que lo modifiquen, adicionen, deroguen o complementen.

**1.3.5. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE ALCALÁ
PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY
388 DE 1997.**

ARTÍCULO 71°. EL MUNICIPIO DE ALCALÁ COMO ADQUIRIENTE DE INMUEBLES PARA DESARROLLAR LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9a. DE 1989, SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 Y PARA DECRETAR SU EXPROPIACIÓN. El municipio de Alcalá, a través del Alcalde, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas y rurales o decretar su expropiación, para el cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9a. de 1989, sustituido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 72°. CONCORDANCIA CON EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por el municipio de Alcalá, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

presente Esquema de Ordenamiento Territorial y en las disposiciones que lo reglamenten, teniendo en cuenta el procedimiento establecido por el Código de Procedimiento Civil y por el artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y las normas que los modifiquen o adicionen.

1.3.6. SUELOS DE PROTECCION AMBIENTAL.

ARTÍCULO 73°. SUELOS DE PROTECCION AMBIENTAL. Dentro del suelo urbano del municipio de Alcalá, los suelos de protección son áreas de interés ambiental que merecen ser protegidas, conservadas o recuperadas por los recursos y valores allí existentes, o por ser áreas que pueden representar amenaza para la localización de asentamientos humanos y que deben tener tratamiento y uso del suelo especial. Dentro del componente urbano se identifican las áreas de protección ambiental de acuerdo a los siguientes criterios:

- Ecológicos y naturales, geográficas y ambientales, culturales.
- Zonas de utilidad pública.
- Áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

ARTICULO 74°. SUELOS DE PROTECCIÓN NATURAL. Los suelos de protección naturales se encuentran identificados en el plano de usos del suelo y en el plano de zonas de amenaza y riesgo urbano, donde se delimita las áreas, franjas y retiros de protección teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1409 de 1985 de la gobernación del departamento.

1.3.6.1. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL POR CRITERIOS ECOLÓGICOS Y NATURALES.

ARTÍCULO 75°. FRANJAS DE PROTECCIÓN. Se declaran las franjas de protección de 30 Mt a lado y lado de los ríos y quebradas, y 100 Mt a la redonda de nacimientos, como suelos de protección.

Parágrafo. Las estrategias para recuperar las franjas de protección serán:

- Campañas educativas.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Reuniones con la comunidad.

- Gestión en conjunto con la autoridad ambiental.
- Convenios con ONG"S locales durante la vigencia del EOT.

ARTÍCULO 76°. SUELOS DE PROTECCIÓN. Se declaran suelos de protección las áreas de los bosques naturales.

Parágrafo. Las estrategias para recuperar los suelos de protección serán:

- Campañas educativas.
- Reuniones con la comunidad.
- Gestión en conjunto con la autoridad ambiental.
- Convenios con ONG"S locales durante la vigencia del EOT.

1.3.6.2. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, ZONAS DE UTILIDAD PÚBLICA.

ARTÍCULO 77°. ÁREAS DE PROTECCIÓN POR SERVICIOS PÚBLICOS.

Las áreas para plantas de tratamiento, escombrera y manejo de residuos sólidos, se declaran suelos de protección para aprovisionamiento de servicios públicos y se encuentran identificadas en el plano usos del suelo.

ARTÍCULO 78°. LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS DE LA QUEBRADA EL MICO Y LOS DRENAJES EN EL ÁREA URBANA.

Son las áreas necesarias para la protección del recurso hídrico superficial, corresponden a los retiros obligatorios de los cauces naturales de las corrientes superficiales, entendido como cauce natural el bien de dominio público conformado por la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente, permanente o intermitente, al alcanzar los caudales máximos para períodos de recurrencia de 15 años.

Son consideradas como "**Zonas de Restricción Ambiental**" aquellas áreas de propiedad pública o privada, en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales.

ARTÍCULO 79°. INTERVENCIÓN DE CAUCES. Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, se requiere contar con permiso de la CVC o de la entidad ambiental competente de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

sus normas reglamentarias. Únicamente se admitirán este tipo de solicitudes, en los siguientes casos.

- La ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal.
- La construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.
- La instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 80°. DELIMITACIÓN DE LOS RETIROS OBLIGATORIOS.

La zona de retiro corresponde a una franja de 30 Mt a lado y lado de las quebradas y fuentes hídricas, contados a partir de la cota máxima de inundación y 100 Mt a la redonda de nacimientos.

ARTÍCULO 81°. FRANJAS DE BOSQUES. Cuando estos se localicen en un suelo de restricción por pendiente, inestabilidad o por retiro obligatorio de cauce, deberán ser conservados y mejorados. Pueden ser áreas de propiedad pública o privada y en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales.

ARTÍCULO 82°. ÁREAS CON PROCESOS DE EROSIÓN NATURAL. El costado nororiental y suroriental del municipio, sobre la antigua carrilera, es un área con erosión potencialmente activa y se considera en su mayoría como en amenaza media de deslizamiento.

ARTÍCULO 83°. ÁREAS CON PENDIENTE MAYOR AL 40%. Son áreas que debido al proceso erosivo descrito anteriormente tienen tendencia a la inestabilidad y en alto riesgo de deslizamiento, por lo general se trata de laderas de las quebradas o de los drenajes. Pueden ser de propiedad pública o privada, pero sólo pueden ser utilizadas en usos forestales, la ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal, la construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones, o la instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Para esta área opera el derecho de preferencia previsto en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.

1.3.6.3. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, HISTÓRICAS Y

CULTURALES.

ARTÍCULO 84°. PATRIMONIO HISTÓRICO. Según la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura, los habitantes deben comprender que sus vidas están íntimamente ligadas con el entorno en el que viven. El concepto de patrimonio cultural está relacionado con la totalidad de las construcciones y debe entenderse dentro del contexto ecológico mundial. El lugar en que desarrollan sus vidas les proporciona las bases de su identidad cultural y les permite tener una referencia mental y espiritual para mantener un nivel de vida estable.

La Ley 397 de 1997 define como "...bienes materiales muebles e inmuebles..." el Patrimonio Tangible de la Nación. La estructura física de las ciudades, los conjuntos arquitectónicos, los sitios producto de la mano del hombre o de la combinación de la mano del hombre con la naturaleza son nuestro patrimonio tangible. Nuestro patrimonio tangible es fiel reflejo de la cultura. Se consideran como Patrimonio Histórico del casco urbano del Municipio de Alcalá:

- El Parque Principal
- El Samán del Parque Principal
- La Iglesia Principal de Alcalá
- La Piedra de Bolívar.

1.3.6.4. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

ARTÍCULO 85°. AMENAZA POR DESLIZAMIENTO DENTRO DEL CASCO URBANO TRADICIONAL. Pueden ser de propiedad pública o privada, pero sólo pueden ser utilizadas en usos forestales, la ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal, la construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones, o la instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Estas son:

- Zona forestal protectora de la quebrada El Mico, sus afluentes y demás drenajes.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Área de extensión de la antigua carrilera del Tren, por donde se extiende el asentamiento objeto de reubicación "La Estación".
- Área norte, con pendientes superiores a 40%, bordeando los barrios El Porvenir y Bolívar.

Parágrafo. Las zonas que presentan amenaza alta y no tienen posibilidades de mitigación (parte baja del barrio Bolívar, parte baja de El Porvenir) se declaran como suelos de protección, y el uso para vivienda es prohibido y restringido para cualquier uso o actividad.

1.3.6.5. ÁREAS DE CESIÓN.

ARTÍCULO 86°. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. Son aquellas áreas entregadas al municipio de manera obligatoria a título gratuito, efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario; y se destinan para conformar zonas verdes, de protección ambiental, vías, equipamiento colectivo y espacio público en general.

ARTÍCULO 87°. PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. Se establecen los siguientes parámetros para la determinación de áreas de cesión:

- Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una actuación urbanística (parcelación, desenglobe, urbanización o construcción aislada) deberá ceder un área, dependiendo del tamaño del predio, de la densidad habitacional y de la clasificación del territorio.
- Se cederán las vías del plan vial. Las vías se sumarán a las áreas de cesión enunciadas en el anterior punto, y serán independientes de éstas.
- Se cederá una sola vez. No cederán los nuevos propietarios.
- En las urbanizaciones o conjuntos habitacionales, con más de 200 Mt² construidos, además de las áreas de cesión, se deberán tener en cuenta los estándares de calidad de vida enunciados en el presente acuerdo.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 88°. CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN EN SUELO URBANO. Quien adelante una actuación urbanística (desenglobe, urbanización o construcción aislada) en lotes mayores o iguales a 4.000 Mt2 entregará el 15% del área neta, es decir:

Nomenclatura:

AC = Área de Cesión.

AB = Área Bruta (Área total del predio).

AV = Área Vías (Plan vial).

AN = Área neta.

Fórmulas de cálculo:

$$AN = AB - AV$$

$$AC = AN * 15\% + AV$$

ARTÍCULO 89°. PONDERACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Los lotes con pendientes mayores al 20% y las áreas de protección ambiental se podrán recibir como área de cesión, siempre y cuando hagan parte del lote original afectado por una actuación urbanística, y en las siguientes condiciones:

- Para pendientes entre 0 y 20%, se pondera 1 Mt2 de terreno inclinado como 1Mt2 de área de cesión.
- Para pendientes entre 20 y 40%, se pondera 2 Mt2 de terreno inclinado como 1Mt2 de área de cesión.
- Pendientes mayores al 40%, se pondera 3Mt2 de terreno inclinado como 1Mt2 de área de cesión.
- Las zonas inundables que no hagan parte de las franjas de protección de quebradas, se ponderarán 2Mt2 de área inundable como 1Mt2 de área de cesión.
- Predios con cobertura de relicto de bosque y con pendiente menor al 20%, se ponderaran 2Mt2 de bosque como 1Mt2 de área de cesión.

ARTÍCULO 90°. ESTÁNDARES DE CALIDAD DE VIDA DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO. En las urbanizaciones o conjuntos

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

habitacionales, con más de 200 Mt² construidos, además de las áreas de cesión enunciadas en el presente acuerdo, se deberá pagar en dinero las siguientes áreas, de acuerdo con los siguientes Estándares de Calidad de Vida.

Tipo	Mt ² /hab.	Área Mínima de Lote			Población Beneficiada	
		Libre	Construido	Total	Directa	Aferente*
Espacio para Juegos Infantiles	0.65	150	-	150	37	230
Guardería	0.70	269	53	322	21	460
Jardín Infantil	0.35	120	120	240	16	690
Escuela	1.67	830	220	1150	85	690
Salón Comunal	0.10	30	40	70	-	690
Parque de Barrio	5.5	3.700	95	3.795	-	690

* Índice Municipal de 4.3 Hab/Viv.

Las urbanizaciones o conjuntos que por su tamaño no alcancen a cumplir el área mínima de lotes, cederán el equivalente en dinero, el cual ingresará al Fondo Especial de Áreas de Cesión. Para esto se aplicará la siguiente fórmula:

$$AC = Hab * M2/Hab$$

Donde:

- AC: Área a ceder o a pagar en dinero.
- Hab: Cantidad de habitantes del proyecto a construir.
- M2/Hab: Cantidad de metros cuadrados requeridos de equipamiento por cada habitante del proyecto a construir.

1.4. EFECTO PLUSVALÍA.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 91°. NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 92°. DEFINICIONES. Para efectos del presente subcapítulo se establecen las siguientes definiciones:

Aprovechamiento del Suelo: corresponde al número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

Índice de Ocupación: es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

Índice de Construcción: es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

Cambio de Uso: es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o sub-zona geo-económica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

ARTÍCULO 93°. HECHOS GENERADORES. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana

ARTÍCULO 94°. EFECTO PLUSVALÍA, RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o sub-zonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

- Una vez se aprueben las normas específicas de las zonas o sub-zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o sub-zonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 95°. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o sub-zonas beneficiarias, con características geo-económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

- Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o sub-zonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

- El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 96°. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o sub-zonas beneficiarias, con características geo-económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

- El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

- El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 97°. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

- El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
- El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
- La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
- Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o sub-zonas beneficiarias con características geo-económicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
- Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

1.4.1. PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 98°. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales se incluyen dentro del presente esquema.

ARTÍCULO 99°. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada corresponde al 30% del mayor valor por metro cuadrado.

Parágrafo 1°. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2°. En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de Índices de Precios al Consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 100°. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el presente capítulo.

Para el efecto, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

generadores de la participación en la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o sub-zonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de 60 días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO 101°. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o sub-zonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde municipal liquidará, dentro de los 45 días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente acuerdo.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de 30 días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 102°. DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA EN LAS DIFERENTES ZONAS. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o sub-zonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTÍCULO 103°. SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o sub-zona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 104°. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, cualquiera de las siguientes situaciones:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

cualquiera de los hechos generadores de que trata el presente acuerdo.

- Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

- Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que trata el presente acuerdo.

- Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1º. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 2º. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

ARTÍCULO 105º. RECÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 106º. EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación de los déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

ARTÍCULO 107°. AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN.

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de Índices de Precios al Consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 108°. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes formas:

- Dinero en efectivo.
- Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que harán expertos contratados para tal efecto.
- Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
- El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

- Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

- Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente acuerdo.

- En los eventos de que tratan los numerales 2º y 4º se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6º se aplicará un descuento del diez por ciento del mismo.

Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

ARTÍCULO 109º. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

- Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

- Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

- Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques, zonas verdes y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

- Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

- Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

- Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

Parágrafo. El esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

ARTÍCULO 110°. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente capítulo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

2. COMPONENTE URBANO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 111°. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. El territorio del municipio de Alcalá se clasifica en suelo urbano y suelo rural. El suelo urbano y el suelo rural

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

se zonifican de acuerdo con sus características de uso, como se detalla posteriormente.

ARTÍCULO 112°. SUELO URBANO. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal, destinadas a este uso, por contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, o en su defecto con tecnologías alternativas posibilitándose su urbanización, según sea el caso.

Esta zona puede estar definida por el Esquema de Ordenamiento Territorial, pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, procurando reglamentar la altura para rebajar la vulnerabilidad y conservar la visual. El área que conforma el suelo urbano está delimitada por el perímetro respectivo. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos.

ARTÍCULO 113°. PERÍMETRO URBANO. El suelo urbano de la cabecera municipal de Alcalá se definirá en este mismo acuerdo municipal según la siguiente delimitación:

Norte: bordeando la quebrada El Tejar con predios del municipio y la urbanización Villa Fernanda, incluyendo la reserva forestal y el ancianato, bordeando la quebrada Chagualito.

Sur: bordeando la quebrada El Mico, incluyendo las viviendas localizadas a la salida a Quimbaya y a su vez lo correspondiente a las viviendas ubicadas en la bancada de la línea férrea hasta la hacienda la Fé.

Occidente: desde Pinzacuá, pasando por el cementerio municipal, bordeando la vía panamericana y bajando por la vía al matadero incluyendo el barrio Bellavista hasta la quebrada El Mico.

Oriente: desde la finca Villa Liliana, propiedad de la señora Martha Liliana Chavarriaga, desde ahí bordeando la vía que conduce a Maravélez hasta la quebrada El Tejar incluyendo las viviendas ubicadas en la bancada de la línea férrea hasta la hacienda Kenia.

El perímetro urbano del municipio de Alcalá queda definido por las coordenadas (X, Y) que forman un polígono, la cuales se

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

encuentran plasmadas en el capítulo IV (Adopción de documentos anexos).

2.2. NORMAS URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 114°. POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la Constitución Política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 115°. ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS. Con arreglo a las competencias específicas originadas en la Ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "Normas Urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde de Alcalá:

- Los decretos con aprobación del Honorable Consejo Municipal.
- Los decretos reglamentarios.
- Los decretos expedidos en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.
- Los decretos, que contengan normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

ARTÍCULO 116°. ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS". Además de los Decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Secretario de Planeación y Desarrollo Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Los reglamentos internos de las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del municipio de Alcalá.

ARTÍCULO 117°. INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las acciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

- Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.

- Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la Ley.

- Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la Ley y en los acuerdos municipales.

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

- El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley, y las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la Ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

2.3. SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES, PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

ARTÍCULO 118°. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema el cual está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento.

Se articularán funcionalmente las instalaciones en todo el municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total, y obtener la mejor calidad posible. La infraestructura existente de Salud, Educación y Cultura requiere mantenimiento para su conservación y en muchos casos la dotación de los mismos, se plantea mejorar las infraestructuras y políticas para alcanzar una mayor eficiencia en la prestación de los servicios sociales.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 119°. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LA SALUD. Para una adecuada prestación de los servicios de salud se realizarán las siguientes acciones:

- El municipio, a través de la Secretaria Municipal de Salud controlará el acceso y vigilará la prestación de servicios de salud a población beneficiada en corto y mediano plazo.

- El Municipio, a través de la Secretaria Municipal de Salud y la Secretaria de Educación, exigirá el carnet de vacunación como requisito indispensable para la inscripción en cualquier Institución Educativa durante la vigencia del EOT y de esta manera garantizar mayor cobertura de vacuna en población escolar.

- A corto plazo el Municipio, a través de la Secretaria de Salud y la Secretaria de Planeación, realizará el censo del SISBEN a la comunidad en general y de esta manera detectar población pobre y vulnerable.

- El Municipio a través de la Secretaria Municipal de Salud en la vigencia del EOT, capacitará y fortalecerá los programas de salud en los diferentes sectores de la comunidad: adulto mayor, madres gestantes, niños menores de 5 años, trabajadoras sexuales, población escolar, mujer cabeza de hogar; en hábitos saludables, propendiendo por el mejoramiento de la calidad de vida y de esta manera disminuir la problemática priorizada en el plan local de salud.

- A corto plazo el Municipio vinculará a los monitores voluntarios de Salud Social y comunitaria en programas de promoción y prevención sobre los riesgos que puedan afectar a la comunidad y de esta manera disminuir los riesgos y fortalecerlos en el manejo y control de estos.

- El Municipio dentro de los seis meses siguientes a la adopción del EOT, realizará el censo de factores de riesgo ocupacional en el sector de la economía informal y durante la vigencia del EOT implementará y desarrollará programas tendientes a disminuir los riesgos del factor.

- En corto y mediano plazo el municipio a través de la Secretaría de Salud, la Secretaria de Educación y el Hospital San Vicente de Paúl, fortalecerá el programa de escuela saludable, mediante la elaboración del diagnóstico y disminución en factores de riesgo

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

detectados y el fortalecimiento de hábitos saludables y culturales en población escolar, formando integralmente al futuro Alcalaíno.

- El Municipio en coordinación con las instituciones competentes hará cumplir las normas establecidas para el adecuado uso, manejo y aplicación de plaguicidas y de esta manera controlar la exposición del personal comprometido en dichas labores y los riesgos de contaminación ambiental que se generen.

- El Municipio desarrollará programas de vigilancia y control tendientes a mejorar la calidad físico – química y bacteriológica del agua de consumo humano en el acueducto urbano, durante la vigencia del EOT, de conformidad con la Ley 09 de 1979 y sus decretos reglamentarios. El municipio en corto plazo realizará el diagnóstico de los sistemas de abastecimiento de agua en acueductos rurales.

- El municipio a través de la Secretaria de Salud Municipal realizará acciones de vigilancia y control de los factores de riesgo y amenazas para la comunidad; para de esta manera disminuir causas de morbi- mortalidad contemplados en el plan local de salud, durante la vigencia de el EOT.

- El municipio vigilará a los empleadores del comercio local, el cumplimiento de la ley de seguridad social en salud, para el acceso al régimen contributivo de sus empleados.

- El municipio vigilará y exigirá el adecuado funcionamiento de los establecimientos comerciales de conformidad con la Ley 09 de 1979 durante la vigencia de el EOT.

- Durante la vigencia del EOT, el municipio a través de la SMS, vigilará y controlará el estricto cumplimiento de la selección al Régimen Subsidiado de conformidad con el acuerdo 77 de 1994 del CNSSS.

- El municipio por intermedio de la Secretaria de Salud, propenderá por la implementación y desarrollo del programa de planificación familiar en población masculina mediante el procedimiento de la vasectomía en hombres mayores de 35 años de edad, y fortalecerá el programa vigente en mujeres de alto riesgo de forma sostenible.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- El municipio y la Secretaría Municipal de Salud, en coordinación con la ESE, Hospital San Vicente de Paúl fortalecerán el programa “Mujer Cabeza de Hogar” y garantizará su sostenibilidad.

- El municipio y la Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Secretaría de Salud, gestionarán ante las entidades competentes la actualización del censo de la población con el fin de garantizar la mayor cobertura de los programas de salud, en el corto plazo.

- El municipio y la Secretaría Municipal de Salud velarán por el fortalecimiento y continuidad de los programas de salud establecidos de forma sostenible.

ARTÍCULO 120°. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LA EDUCACIÓN. Para una adecuada prestación y mayor cobertura de la educación se realizarán las siguientes acciones:

- El municipio de Alcalá a corto plazo y una vez aprobado el EOT iniciará la implementación del Plan Educativo Municipal (PEM), cuyos programas están contemplados en el documento técnico de soporte.

- El municipio de Alcalá a corto plazo y una vez aprobado el EOT iniciará la reformulación del Plan Educativo Institucional (PEI), de las instituciones educativas del municipio.

- El municipio de Alcalá a corto plazo y una vez aprobado el EOT iniciará la implementación del programa de Reorganización del Sistema Educativo, cuyos programas están contemplados en el documento técnico de soporte.

ARTÍCULO 121°. SISTEMA MUNICIPAL DE SERVICIO SOCIAL. Para el fortalecimiento de la Gestión Empresarial, se realizará en el corto plazo y durante toda la vigencia del EOT incluyendo en todos los proyectos la organización para la participación comunitaria las siguientes acciones:

- Caracterización de empresas existentes en el municipio.
- Creación de incentivos para implementación de empresas.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Capacitación aulas del SENA Cartago, en el área de sistemas.
- Capacitación artesanal y ambiental de la Secretaria Departamental de Desarrollo.
- Capacitación para la línea productiva de construcción en guadua.
- Capacitación en relaciones interpersonales a propietarios de negocios, comercio informal, prestadores de servicio público.
- Identificación y caracterización de atractivos turísticos naturales e intervenidos.
- Campañas de promoción de sitios turísticos en la región.
- Estudio de mejoramiento y ampliación del número de hogares comunitarios acorde con las normas vigentes.
- Implantación de granjas sostenibles.
- Gestión y apoyo a empresas agro-turísticas y eco - turísticas.

ARTÍCULO 122°. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, se organizan como sistemas que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento. Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio para alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

ARTÍCULO 123°. ACCIONES EN SERVICIOS DE ACUEDUCTO. La adecuada prestación del servicio de agua potable esta garantizada de acuerdo con la capacidad instalada y la proyección de crecimiento poblacional, sin embargo el municipio realizará como mínimo a corto plazo, y en asocio con la Entidad Prestadora del Servicio un diagnóstico de las redes de acueducto urbano y ejecutará las obras de reparación y reposición de las redes que arroje el diagnóstico.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 124°. ACCIONES EN SERVICIO DE ALCANTARILLADO.

Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de alcantarillado el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

- El municipio y la entidad prestadora del servicio harán actualización del plan maestro de alcantarillado basado en estudios de: "Evaluación y Diseño del Sistema de Alcantarillado de Alcalá", realizado por el Ingeniero William Gómez para Acuavalle en el año 1990 y "Estudio General del Sistema de Alcantarillado y de Factibilidad de Alternativas de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales de la Cabecera Municipal de Alcalá", realizado por INCOL para la CVC en 1998; en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación del EOT.

- A corto plazo, el municipio y la Entidad Prestadora del Servicio, gestionarán los recursos necesarios para ejecutar los proyectos que genere la actualización del Plan Maestro y a mediano plazo la ejecución de los proyectos.

- A corto plazo el municipio en asocio con la Entidad Prestadora del Servicio diseñará, comprará los lotes y gestionará los recursos para la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales en el casco urbano.

- El municipio en asocio con la Empresa Prestadora del Servicio realizarán a mediano plazo la construcción y puesta en funcionamiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

ARTÍCULO 125°. ACCIONES EN MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de aseo el municipio deberá realizar por lo menos las siguientes acciones:

- Que el municipio fortalecerá el sistema de manejo integral de residuos sólidos actual y lo extenderá a todas las zonas pobladas del municipio, apoyado en un proyecto de educación de forma inmediata y en coordinación y asesoría con la autoridad ambiental.

- Una vez aprobado el EOT, el municipio destinará los recursos para la ejecución de las obras necesarias en la adecuación de la Planta de Manejo Integral de Residuos Sólidos.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- El municipio requerirá a la entidad prestadora del servicio para que en un término de seis meses inicie el manejo y una adecuada disposición final de los lodos generados en la planta de potabilización de agua del municipio.

- El municipio requerirá a la entidad prestadora del servicio para que en un término de seis meses inicie el manejo y adecuada disposición final de los lodos generados en el mantenimiento del sistema de alcantarillado del municipio.

- El municipio conforme lo dispuesto por el Decreto 1713 de 2002 a agosto de 2004 deberá tener aprobado el Plan de Gestión de Residuos Sólidos.

- El municipio implementará las actividades dispuestas en el manual de procedimientos "Gestión Integral de Residuos Hospitalarios y Similares en Colombia" de acuerdo al Decreto 2676 de 2000 y sus reglamentarios.

- Para cumplir con la resolución 541 de 1994 y de acuerdo al Decreto 1713 de 2002, el municipio deberá tener a agosto de 2004 aprobado el "Proyecto de Manejo y Disposición Final de Escombros" aprobado en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

- En un plazo no mayor de tres meses contados a partir de la aprobación del EOT, el municipio determinará la capacidad de la escombrera actual y determinará las acciones a tomar con la asesoría de la Autoridad Ambiental y en caso necesario definirá las áreas potenciales.

ARTÍCULO 126°. ACCIONES CONTAMINACIÓN POR EMISIONES ATMOSFERICAS Y RUIDOS. Para garantizar en el futuro un mejor ambiente el municipio deberá realizar por lo menos las siguientes acciones:

- En cumplimiento al Decreto 948 de 1995 y el 02 de 1982 el municipio prohibirá el uso de leña como material combustible en el perímetro urbano.

- A corto plazo el municipio realizará un estudio de tránsito e impactos generados en la terminal de transportes.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- El municipio con base en los resultados del estudio anterior determinará la reubicación de la terminal de transportes en el largo plazo.

ARTÍCULO 127°. PARTICIPACIÓN EN LA EXPANSIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. La administración municipal buscará las estrategias y los mecanismos de participación y gestión para concertar y hacer viables los planes de expansión de los servicios de electrificación, telecomunicaciones y de la prestación del servicio de gas domiciliario, acueducto y alcantarillado.

ARTÍCULO 128°. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por el matadero, el hospital, centros de salud, los centros educativos, las unidades deportivas, cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos,, organismos de socorro) y en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad.

La administración municipal velará y evaluará periódicamente la eficacia y eficiencia en la prestación de estos servicios, la calidad de sus infraestructuras y su funcionalidad espacial para alcanzar la mayor cobertura geográfica y/o poblacional posible.

Parágrafo. De acuerdo con la Ley 361 de 1997, artículo 57, todos los equipamientos colectivos que se construyan o en los existentes que se adecuen y remodelen en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo, deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas.

ARTÍCULO 129°. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Parágrafo. De acuerdo con la Ley 361 de 1997, artículo 57, todos los espacios públicos que se generen en la adecuación y remodelación de los existentes en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo, deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 130°. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Esquema de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollan aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 131°. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario contrate con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, pero este será el responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

ARTÍCULO 132°. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS. Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas el Municipio podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

ARTÍCULO 133°. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público, y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidas por la oficina de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones. Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 134°. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS. Para generar espacio público en áreas desarrolladas,

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al Esquema de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

ARTÍCULO 135°. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES. La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Oficina de Planeación Municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones. El estudio conllevará un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Esta autorización no generará derechos reales para los particulares y deberá dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

Parágrafo. Los elementos objeto de este artículo que existen actualmente en el municipio deberá ajustarse a las previsiones contenidas en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 136°. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO. El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano podrá utilizarse para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales. La construcción de este tipo de enlaces implica la expedición de una licencia por parte de la autoridad competente, que deberá realizar un estudio de factibilidad técnica y de impacto urbano, además de verificar la coherencia de las zonas propuestas con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 137°. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Para el caso de parques y zonas verdes de barrios o veredas que tengan el carácter de uso público, la entidad competente de su uso administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o la vereda, la administración, mantenimiento y dotación siempre y cuando garanticen el acceso a la población, en especial aquella población permanente de su área de influencia.

ARTÍCULO 138°. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometiesen el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de las acciones anteriormente mencionadas configuran la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de "Fraude a Resolución Judicial". La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo.

ARTÍCULO 139°. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público y la ocupación temporal o permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.(Sanciones Urbanísticas art, 66 Ley 9 1989). Salvo en aquellos casos que la infracción involucre los recursos naturales, caso en el cual será competente para imponer la sanción de la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 140°. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público tanto urbano como rural, el municipio realizará en el corto plazo por lo menos las siguientes acciones:

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Estudio para la recuperación y ampliación del espacio público tanto en el área urbana como rural de forma inmediata.

- Plan de espacio público tanto urbano como rural donde aparezcan los componentes de espacio público efectivo (natural y artificial) de acuerdo al estudio realizado.

- En las nuevas áreas de consolidación urbana el espacio público útil expresado en zonas verdes y áreas de recreación se exigirá que el promedio de metros cuadrados por habitante de estas áreas sea de 15 Mt² como mínimo.

- Desmonte gradual de los postes de redes eléctricas, telefónicas y de señales incidentales de televisión. Para ello se tendrá en cuenta la vida útil de las mismas y los programas que concerten para la renovación de éstas. En las nuevas urbanizaciones o desarrollos habitacionales, toda la conducción de esta clase de servicios debe ser canalizada paralelamente a la construcción de las viviendas.

2.4. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 141°. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO. De conformidad con la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción:

Definición de Licencia: la licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

Clases de Licencias: las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

Licencia de Urbanismo y sus Modalidades: se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Alcalá Valle.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Licencia de Construcción y sus Modalidades: se dará la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Obligatoriedad: para adelantar cualquier tipo de obra de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rural, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Competencia para la Expedición de Licencias: la competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones, previa la obtención de la viabilidad ambiental expedida por la autoridad competente cuando para ello la Ley lo exija.

Titulares de Licencias: podrán ser titulares de licencias, los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Solicitud de Licencias: el estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas. La expedición de la licencia conlleva por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- La citación y notificación a vecinos.
- La gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.
- Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.
- La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

Documentos que Debe Acompañar la Solicitud de Licencia: toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud y de la escritura del inmueble.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

- Juego de planos completo (planta arquitectónica, fachadas, cortes, detalles estructurales, planta estructural, localización).

- Certificado de uso de la vía pública, expedido por la oficina de Planeación Municipal.

- Presupuesto de inversión de la obra a realizar.

- Los planos estructurales deben ser firmados por un ingeniero civil.

- Manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

- Certificado de uso del suelo, expedido por Planeación Municipal donde certifique si es apto para construir.

- Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados el concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedido por la misma Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal. Ésta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los 30 días calendario, siguientes a la fecha de la solicitud.

- Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

Requisitos que Deben Acompañar las Solicitudes de las Licencias de Construcción de Vivienda de Interés Social: además de los requisitos establecidos anteriormente, las solicitudes

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

Documentos Adicionales para la Licencia de Urbanismo: cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados anteriormente deben acompañarse:

- Tres copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Documentos Adicionales para la Licencia de Construcción: para las solicitudes de licencia de construcción además de los documentos señalados anteriormente deberá acompañarse:

- Tres copias de los planos correspondientes al diseño de los elementos estructurales y no estructurales, dos copias de la memoria de cálculo de los elementos estructurales y no estructurales, dos copias de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en la Ley 400 de 1997 y en el Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicionen, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- Tres copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

Exigencia y Vigilancia de las Normas de Construcción Sismorresistente: de conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997, y teniendo en cuenta que el territorio del municipio de Alcalá se encuentra en una zona de amenaza sísmica alta a nivel nacional, la Secretaría de Planeación y Desarrollo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

Las zonas de riesgo sísmico, se encuentran registradas en un plano en la oficina de planeación realizado por Ingeominas, el cual deberá ser utilizado como ilustración para el interesado antes de hacer la solicitud.

Materiales y Métodos Alternos de Diseño: en el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en la NSR98 de conformidad a la Ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

Revisión de los Diseños: la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos mínimos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

Comunicación de la Solicitud de las Licencias: la solicitud de las licencias será comunicada por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal a una muestra aleatoria representativa de los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos en caso de ver afectados sus intereses. La comunicación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz, dándose a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Si la difusión no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se realizará perifoneo para darlo a conocer según el caso; si hay alguna manifestación en contra de la construcción por un número representativo de los vecinos, será suspendida la licencia mientras es estudiada nuevamente por parte de la Secretaría de Planeación Municipal mientras se da una solución pronta.

Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

Término para la Expedición de las Licencias: la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal tendrá un término de 30 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contenido de la Licencia: la licencia contendrá:

- Vigencia.
- Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
- Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los

terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

- Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos

aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad

competente.

- El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Indicaciones Sobre el Proceso de Construcción: la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

- Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de 3000 metros de área.

- Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a 3000 metros de área.

- Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

Notificación de Licencias: los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Vigencia y Prórroga: las licencias tendrán una vigencia máxima de seis meses prorrogables por una sola vez, con un plazo adicional de seis meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de 24 meses prorrogables por un período adicional de seis meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los 30 días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Tránsito de Normas Urbanísticas: cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un 30%.

En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

Vigencia de las Licencias en Urbanizaciones por Etapas: para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo 30 días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Identificación de las Obras: en desarrollo de las normas previstas en la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de 50 centímetros por 70 centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

- La clase de licencia.
- El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
- La dirección del inmueble.
- Vigencia de la licencia.
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

2.5. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.

ARTÍCULO 142°. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Se declaran como áreas de amenazas y riesgos naturales las que presenten esa condición derivada de aspectos geomorfológicos, sísmicos, fluviales y antrópicos, como se relacionan a continuación:

Identificación de Amenazas Geotécnicas - Remoción en Masa: los procesos de remoción en masa que afectan zonas con construcciones habitacionales, se presentan principalmente a lo largo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

de las vías y las quebradas, involucrando suelos provenientes de cenizas volcánicas. A continuación se hace la descripción de los sitios de mayor vulnerabilidad:

- Sector del antiguo barrio La Estación: localizado en la parte occidental del casco urbano, sobre una ladera inclinada de 30° a 45°, antigua vía férrea.
- Sector de invasión del barrio Bolívar es su parte baja.
- Sector sur occidental: barrios Samán I y II en la orilla de la quebrada El Mico.
- Sector Nororiental: donde estaba ubicado el barrio El Porvenir parte baja.

Evaluación de Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa: este análisis requiere de la combinación entre diferentes variables como son:

- La valoración de materiales superficiales.
- La valoración de la cobertura de suelo.
- La inclinación de pendientes.
- La geomorfología.
- La valoración de amplitud del relieve.
- El factor de humedad.
- La intensidad de precipitación.
- El detonante por sismicidad.
- La geotecnia.

ARTÍCULO 143°. ACTUALIZACIÓN DE PLANES. El municipio de forma inmediata elaborará y actualizará los planes de emergencia

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

y contingencia de amenazas, los cuales serán implementados durante toda la vigencia del EOT, mediante la gestión del municipio.

ARTÍCULO 144°. PLAN LOCAL DE EMERGENCIA. Al corto plazo el municipio elaborará e implementará el plan local de emergencia el cual deberá ajustarse permanentemente durante la vigencia del EOT.

ARTÍCULO 145°. ESTUDIO DE ZONIFICACIÓN. A corto plazo el municipio elaborara un estudio de zonificación de amenazas y riesgos en toda el área y de ser necesario en el mediano plazo se elaborará el estudio de micro- zonificación sísmica.

ARTÍCULO 146°. ACTUALIZACIONES DEL EOT DEBIDO A ESTUDIOS. En el caso que por los estudios anteriores se amerite la actualización o modificación del EOT el municipio solicitará a la autoridad ambiental la respectiva concertación.

Para las amenazas naturales y antropicas tanto en el área urbana como rural que ya han sido identificadas y cartografiada, se deberá involucrar en el proyecto de acuerdo de las estrategias de manejo.

2.6. SISTEMA VIAL URBANO.

ARTÍCULO 147°. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. De acuerdo con el uso, intensidad de uso y función las vías urbanas se clasifican en la siguiente forma:

- Eje vial estructurante.
- Eje vial secundario.
- Eje vial local.
- Vía peatonal.

ARTÍCULO 148°. EJE VIAL ESTRUCTURANTE. Es el conjunto de vías bidireccionales destinados a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conexión con las vías Inter-municipales e Inter-departamentales. Está definido en la siguiente forma:

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- La calle 5ª iniciando en la vía que viene de la ciudad de Cartago desde el barrio Gaitán, hasta el barrio El Progreso intersección de la vía de acceso a la vereda La Floresta.

- La calle 6ª que comprende desde la carrera 2 en el barrio Bolívar hasta la carrera 12 la cual se prolongará hasta la carrera 15 en el corto plazo para dinamizar el tránsito vehicular.

- Se prolongará la carrera 4 a la avenida sur que conecta a Quimbaya - Alcalá - Pereira en una extensión aproximada de 600 Mt en la cual se realizará un estudio para su ampliación en el corto plazo y al mediano plazo se gestionarán los recursos para ser ejecutados a largo plazo.

- Prolongación de la carrera 5 hasta unirla con la calle 5 aledaño a la sede del Colegio San José.

- Construcción, a largo plazo de la variante que comunicara la vía que viene del municipio de Cartago, con la vía que comunica Alcalá - Pereira, por el sector conocido como Pinzacua llegando a la vereda Los Sauces.

- Prolongación de la calle 6b hacia la futura variante Pinzacua - los Sauces.

ARTÍCULO 149º. VÍAS LOCALES. Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tienen como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a las edificaciones y propiedades individuales. Está definido por el resto de vías urbanas peatonales y vehiculares no incluidas en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 150º. PÉRFILES DE LAS VÍAS URBANAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas se deberán seguir las siguientes especificaciones, según su tipo:

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Tipo de Vía	Perfil de la Vía	Retiros	Condiciones Técnicas de Diseño
Eje vial estructurante Calles 5 y 6	1.50 6.00 1.50	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.	Eje vial estructurante: Andén 1.50 m. calzada 6.00 m. andén 1.50 m.
Secundaria	1.20 6.00 1.20	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.	Eje vial secundario: Andén 1.20 m. calzada 6.00 m. andén 1.20 m.
Terciaria	1.00 6.00 1.00	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.	Vía local: Andén 1.00 m. calzada 6.00 m. andén 1.00 m.
Vías Peatonales	Distancias entre paramentos menores a 8 m serán peatonales.	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido.	Vías peatonales.

Parágrafo. En el caso que las vías ya construidas tengan partes con calzada menor a la prevista en el perfil prevalecerá el ancho de los andén.

ARTÍCULO 151°. VÍAS EN NUEVAS URBANIZACIONES. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las estipuladas y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 152°. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.

Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la oficina de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

ARTÍCULO 153°. CESIONES EN VÍAS EXISTENTES.

La parte de afectaciones a construcciones de vías sobre recorridos que actualmente no cumplen con los anchos de las vías existentes en la malla vial actual, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible.

ARTÍCULO 154°. VÍAS EN NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO.

Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de consolidación urbana, deberá preverse la articulación a las vías de la malla vial actual, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y favorecer la integración de dichas áreas al perímetro urbano.

ARTÍCULO 155°. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO.

La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- Enajenación voluntaria.
- Cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- Expropiación, según lo determina la Ley.

ARTÍCULO 156°. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES.

Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de la cabecera municipal serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No obstante, la

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización.

ARTÍCULO 157°. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO.

En el corto plazo la administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

- Cantidad y flujo de tráfico.

- Ancho de vías y características de diseño.

- Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.

- Tipos de usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

- Condiciones geológicas, sísmicas y ambientales.

ARTÍCULO 158°. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y REDES DE SERVICIOS.

Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

2.7. VIVIENDA.

ARTÍCULO 159°. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto al tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

ARTÍCULO 160°. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción y mejoramiento de vivienda en coordinación con otras entidades de distinto orden territorial. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas no

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

consolidadas del perímetro urbano, así como en las zonas de proyección, bajo el concepto de vivienda productiva donde impera la seguridad alimentaria a la competencia.

ARTÍCULO 161º. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social, está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales, organizativos, financieros y normativos que le definen al municipio su gestión en este campo.

- Los ***elementos institucionales*** comprenden todas las entidades de distinto orden territorial que financian, asesoran y definen políticas para la vivienda de interés social.

- Los ***elementos programáticos*** están constituidos por los programas formulados por el Gobierno Nacional, la Administración Municipal, las comunidades y otras entidades para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social.

- Los ***elementos territoriales*** están conformados por la oferta del suelo urbano y de expansión urbana, tanto de propiedad del municipio como de las comunidades y de los particulares para desarrollar los programas de vivienda de interés social.

- Los ***elementos organizativos*** están definidos por las distintas organizaciones comunitarias y sociales legalmente constituidas que promueven planes de vivienda de interés social o que gestionan ante la Administración Municipal su realización.

- Los ***elementos financieros*** están constituidos por todos los recursos y fuentes de financiación para adelantar programas de vivienda de interés social ya sean de cualquier nivel territorial o internacional así como los recursos propios de las comunidades expresados en bienes inmuebles, capacidad de trabajo o recursos monetarios.

- Los ***elementos normativos*** están constituidos por las normas definidas por el gobierno nacional para programas de vivienda de interés social y por las normas definidas en el Esquema de Ordenamiento y las que lo desarrollan en relación con los programas de vivienda de interés social.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 162°. ACCIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

El municipio deberá realizar las siguientes acciones para garantizar el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social:

- La administración municipal realizará en corto plazo un censo para identificar el número de familias que componen las viviendas ubicadas en zona de amenaza dentro del casco urbano, y mediante mecanismos de esfuerzo municipal gestionará recursos para la reubicación de dichas familias en igual número de viviendas en zonas de consolidación o densificación del municipio, a partir de la aprobación del EOT.

- La administración municipal realizará en corto plazo un censo para identificar el número de familias que componen las viviendas ubicadas en zona de amenaza de la vereda La Floresta al margen de la quebrada de Los Ángeles y gestionará recursos para la reubicación de dichas familias en igual número de viviendas, procurando conservar su entorno, labor que se realizará en el mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 163°. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA MUY ALTA.

La Administración Municipal solicitará a Ingeominas, la profundización sobre el estudio ínter-administrativo FOREC-INGEOMINAS de 1999, de forma inmediata y de acuerdo a este, tomar a corto plazo las medidas y acciones pertinentes para la protección de la vida y los recursos de la comunidad.

2.8. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 164°. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA.

La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente con características especiales para vivir en armonía con la naturaleza.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 165°. ZONIFICACIÓN URBANA. Se definen las siguientes zonas urbanas:

- Zona de actividad mixta centro tradicional.
- Zona residencial de mejoramiento.
- Zonas residenciales por consolidar.
- Zona residencial consolidada.
- Zona de viviendas a reubicar.
- Zona Industrial.
- Zonas de protección ambiental urbana.
- Zonas de proyección.

ARTÍCULO 166°. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS.

Zona de Actividad Mixta Centro Tradicional: en esta área se ubican el 80% de los equipamientos colectivos (Escuela María Auxiliadora, Colegio San José, Estación de Policía, Alcaldía Municipal, Galería, Casa de la Cultura, Cuerpo de Bomberos, Iglesia Católica, entre otros, además del uso residencial) y la mayor representatividad del comercio (supermercados, tiendas, almacenes, bares, cantinas, discotecas, carnicerías, ferreterías, cepilladoras de madera, asaderos, estanquillos, compraventas, droguerías, salones de belleza, zapaterías, librerías, estudios fotográficos, compras de café, revuelterías, salones de juego, banco agrario, panaderías, heladerías, sastrerías, talleres de reparación de electrodomésticos, oficinas de telecomunicaciones, almacenes de productos agropecuarios, entre otros). Algunas de estas actividades (en especial la presencia de cantinas en la calle 5 entre carreras 8 y 12, vienen causando un alto impacto por ruido y escándalos públicos.

Posee 9.0894 hectáreas, se delimita así: a partir del terminal de transportes se arranca por la calle 6 hasta la carrera 5c, bajamos hasta el drenaje natural y nos dirigimos al occidente hasta llegar a la estación de Bomberos en la calle 6b, de allí se continúa por la carrera

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

9 hasta la calle 6, continuamos al occidente hasta la carrera 12 de allí por el sur hasta llegar a la calle 4; continúa por la calle 4 hasta la carrera 10, a partir de la carrera 10 se dirige hasta la calle 3 y llega hasta la carrera 9, se dirige por la variante Quimbaya – Pereira hasta llegar al terminal por la carrera 5.

Zona residencial de mejoramiento: en esta zona encontramos los barrios Jorge Eliécer Gaitán, La Plazuela, ubicados al occidente del área urbana, sitio obligado de paso para los visitantes que llegan de la región del Valle del Cauca; sus viviendas presentan alto grado de deterioro y el aspecto en general que se fija el visitante es molesto. Su extensión aproximada es de 2.9144 hectáreas.

En la zona se presenta también gran densidad habitacional, y falta de espacios públicos recreacionales. En igual forma podemos encontrar el barrio El Porvenir en la entrada de la vía que llega de Pereira y el barrio Las Palmas en la entrada del municipio de Quimbaya. Para esta área, los usos serán mixtos residenciales comerciales; y el comercio seguirá siendo de impacto bajo, sin problemas de incompatibilidad.

Zonas residenciales por consolidar: la administración municipal deberá hacer uso de las áreas sin construir ubicadas dentro del perímetro urbano de su propiedad o particular para la construcción de las viviendas necesarias para cubrir el déficit de las mismas.

Las construcciones que se hagan en este sector podrán tener una altura máxima de dos pisos, y deben cumplir con la norma NSR 98 de sismo resistencia. Se deben plantear acciones para el mejoramiento del acceso vial y la consolidación y mejoramiento de los servicios públicos domiciliarios.

Zona residencial consolidada: con una extensión de 16.5114 hectáreas. Esta zona residencial consolidada corresponde a las construcciones con más de 30 años de existencia dentro del área urbana, en los barrios La Plazuela, Gaitán y Bolívar desarrolladas bajo condiciones urbanísticas sin control.

El porcentaje más alto de infraestructura que ocupa el espacio físico corresponde a las viviendas utilizadas como residencias y en segundo puesto a locales comerciales. En condiciones generales las viviendas en un 50% son de un solo piso, poseen un amplio frente y solares

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

muy amplios en su parte trasera y el otro 50% corresponde a viviendas muy pequeñas con áreas menores a 72 Mt².

Zona de viviendas a reubicar: con un área aproximada de 0.8108 hectáreas, que corresponden a las áreas ocupadas con viviendas que pueden ser afectadas por inundaciones causadas por la quebrada El Mico y por estar ubicadas en terrenos muy pendientes, podemos encontrar sectores de los barrios Samán II, barrio Bolívar y El Porvenir parte baja.

Zona Industrial: con un área aproximada de 1.7836 hectáreas. Ubicada en la parte nor-occidental del Municipio. En la cual se ubicaran las industrias de bajo impacto y el comercio de alto impacto.

Zonas de protección ambiental urbana: con una extensión de 22.8674 hectáreas. Se considera zona de protección ambiental a todas las zonas verdes, jardines y parques municipales existentes en el área urbana; además compone esta zona los márgenes de 30Mt a lado y lado de las quebradas El Mico, Mata de Ají y los drenajes naturales que cruzan por el área urbana y el área de la antigua carrilera que cruza al oriente.

Las zonas que presentan riesgos por movimientos de masa o inundación o por riesgo sísmico y los taludes respectivos ya definidas anteriormente serán declarados suelos de protección ambiental.

Zonas de proyección: son las zonas dentro del nuevo perímetro urbano ubicadas de acuerdo con el nuevo mapa de usos del suelo del municipio de Alcalá. Estas áreas son aproximadamente 4,13 hectáreas y están destinadas para el futuro desarrollo urbanístico del municipio.

2.9. REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 167°. USOS URBANOS. Para los efectos del presente acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no agropecuarios, ni de explotación minera del suelo, es decir, aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de infraestructuras idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Los usos urbanos requieren para su funcionamiento, que se den las características ambientales, espaciales y de infraestructura propias del área urbana y por lo tanto se identifican en los siguientes aspectos:

- **Calidad:** que no sean nocivos ni peligrosos para la vida y la salud.

- **Magnitud:** que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva limitaciones a la magnitud de los terrenos y edificaciones destinadas a tales usos.

- **Frecuencia:** que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de manera que utilicen la infraestructura de servicios de características urbanas y que generen zonas de actividad.

- **Interrelación:** que generen una relación de interdependencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de la conurbación.

Todos los usos permitidos en las zonas urbanas se consideran usos urbanos; por tanto, para que puedan desenvolverse normalmente en determinados sectores o edificaciones dentro del área urbana, se requiere el cumplimiento previo de los procesos de definición del desarrollo en usos urbanos, de urbanización y de construcción de que tratan los artículos anteriores.

Se prohíbe para todo el perímetro urbano, los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones, a excepción de la autorización de la Alcaldía Municipal y la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, previa obtención de la licencia ambiental respectiva por la autoridad competente.

Por otra parte, los usos urbanos se consideran prohibidos en las áreas no urbanas del municipio de Alcalá. De ahí que para poder definir el desarrollo en usos urbanos de los terrenos de las áreas rurales, sea preciso incorporarlos previamente como nuevas áreas urbanas, siempre y cuando, cumplan con las normas exigidas para el cambio de uso y siendo partícipes de la Plusvalía.

ARTÍCULO 168°. PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS. Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del municipio

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

de Alcalá no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.

Tales edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todos ellos de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en las cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados, de manera que se garantice la viabilidad y aptitud de las estructuras y edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos.

ARTÍCULO 169°. DEFINICIONES DE ASENTAMIENTO URBANO Y DE BARRIO. Denominase asentamiento urbano a la unidad o célula básica desarrollada del área urbana, que tiene una identidad propia y esta conformada por un conjunto de viviendas.

Denominase barrio al asentamiento que hace parte de un sector urbano, que esta legalizado mediante acuerdo del Concejo Municipal y donde generalmente existe una junta de acción comunal. Se representan gráficamente los barrios para el área urbana del municipio de Alcalá en el Plano de distribución barrial urbano del documento técnico de soporte.

ARTÍCULO 170°. ORIGEN DE NUEVOS BARRIOS. La creación de barrios en el municipio se puede dar por las siguientes razones:

- Urbanizaciones planificadas, con registro en el municipio, radicación de documentos para enajenar y licencias de urbanización y construcción expedidas por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.
- Asentamientos urbanos existentes.
- Fusión de dos o más barrios o asentamientos existentes.
- Segregación de una o varias manzanas de un barrio o asentamiento existente.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 171°. REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DE BARRIOS. Para la creación de un nuevo barrio, son requisitos y condiciones indispensables, las siguientes:

- Estar conformado por lo menos por una manzana y contar con mínimo 60 unidades de vivienda, con excepción de conjuntos residenciales si los hubiese.
- Los asentamientos no podrán encontrarse en su totalidad en la parte interior (tener como límite o formar una isla) del cual se segregan.
- Partes o predios pertenecientes a más de un barrio; salvo casos especiales que serán estudiados y analizados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

Parágrafo. En los planes de vivienda o urbanizaciones que se construyan e identifiquen por etapas, cada una de éstas podrá constituirse como barrio, pero en ningún momento partes de varios sectores, no contiguos, podrán conformar un barrio.

ARTÍCULO 172°. CREACIÓN DEL NUEVO BARRIO. Se entenderá que un nuevo barrio ha sido constituido formalmente, cuando cumpla con las normas estipuladas en el presente acuerdo y haya sido aprobado por el Concejo Municipal mediante acuerdo.

ARTÍCULO 173°. DEFINICIÓN INICIAL DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS. Antes de iniciar el proceso de adopción de normas y de señalamiento de obligaciones, se requiere de una definición inicial del desarrollo en usos urbanos con la correlativa infraestructura de servicios públicos.

Esta etapa inicial comprende lo siguiente:

- Un concepto de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal sobre viabilidad jurídica de la incorporación del sector como área urbana, es decir, si se trata de alguno de los sectores del territorio municipal susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas.
- Un informe de las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas sobre la posibilidad de instalación de los siguientes

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

servicios públicos y su prestación regular: energía eléctrica, tanto para el alumbrado público como para otros usos urbanos; acueducto; alcantarillado pluvial y de aguas negras, recolección de basura y barrido de calles.

En estos informes deberán indicarse las condiciones en las que se podrían prestar los respectivos servicios, su calidad, periodicidad y capacidad de cobertura en diferentes condiciones de densidad e intensidad de usos urbanos, sus costos de instalación, las obras de infraestructura que se requerirían para ampliar su cobertura o su regular prestación con aceptable calidad, sea que las obras deban ejecutarse fuera de los sectores objeto de incorporación, o dentro de los mismos; las posibilidades de densificación del sector hacia el futuro y el condicionamiento de tales posibilidades de densificación a la ejecución de determinadas obras, las cuales deberán describirse al menos con precisión sumaria.

Sólo cuando fuere absolutamente imposible la prestación de los servicios públicos a los que se refiere el párrafo anterior, las empresas harán su informe dejando de presente esta circunstancia, así como los motivos aducidos.

Si los servicios son susceptibles de ser instalados o prestados en condiciones limitadas en cuanto a densidades o intensidades de uso, se deberá indicar este hecho y explicar en que consisten las limitaciones, así como las obras que deban ejecutarse, en orden a que aquellas no subsistan.

ARTÍCULO 174°. EFECTO DE LOS PRONUNCIAMIENTOS INICIALES SOBRE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS. Los pronunciamientos de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, adversos a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de resoluciones motivadas que se le notificarán personalmente a los representantes de entidades o personas que hayan participado en esta etapa del proceso.

Por ser actos que ponen fin a una actuación administrativa, contra ellos cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde de Alcalá, con arreglo a las disposiciones pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Los pronunciamientos favorables a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de simples conceptos de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal; no pondrán fin a la actuación, pues son aspectos o etapas iniciales del proceso de definición del desarrollo en usos urbanos; no obligarán ni vincularán a la administración; contra ellos no cabrán recursos y su finalidad será la de servir como pauta y soporte argumental para las reglamentaciones que se estipulen o adopten en etapas posteriores de la definición del desarrollo.

ARTÍCULO 175°. LA ADOPCIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE ÁREAS URBANAS.

Toda incorporación de nuevos sectores del territorio del municipio de Alcalá como áreas urbanas conlleva una vez definido inicialmente su desarrollo en usos urbanos, así como del manejo de las estructuras, edificaciones, volúmenes y densidades permitidas; los reglamentos concernientes al espacio público y un programa de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, recolección domiciliar de basura y los demás que se consideren necesarios en la respectiva reglamentación, con la calidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y especificaciones técnicas apropiadas para los usos urbanos permitidos, todo ello teniendo como orientación el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 176°. INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO COMO NUEVAS ÁREAS URBANAS. La iniciativa para la incorporación de nuevas áreas urbanas, puede tener origen:

- En estudios de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal por medio de los cuales o bien se resuelva definir directamente el desarrollo en usos urbanos o convocar a las personas o entidades que puedan ser admitidas como partícipes de la concertación.

- En manifestaciones de voluntad de personas de derecho público o privado, o de sus mandatarios, fideicomisarios, o representantes, que aduzcan interés patrimonial legítimo en el desarrollo, mejoramiento, legalización, habilitación o regularización de los respectivos sectores.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- En propuestas institucionales provenientes de entidades de derecho público de los órdenes nacional, municipal o departamental que dentro de su objeto tengan funciones que les permitan intervenir en los procesos de desarrollo, mejoramiento, legalización, habilitación o regularización, o de los mandatarios, fideicomisarios, o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.

ARTÍCULO 177°. PERSONAS AUTORIZADAS PARA PARTICIPAR EN LA DEFINICIÓN DEL DESARROLLO. Las personas y entidades a las que se refieren los literales 2 y 3 del artículo anterior quedan expresamente autorizadas para participar en la definición del desarrollo en usos urbanos, de sectores del territorio del municipio de Alcalá situados en las áreas de expansión urbana, susceptibles de ser urbanizados de conformidad con lo establecido en el presente acuerdo.

La iniciativa de tales personas y entidades para la incorporación de sectores del territorio como áreas urbanas implica el comienzo del proceso de concertación para la definición del desarrollo en usos urbanos. Por esta razón, tales iniciativas deben constar por escrito y ser radicadas formalmente ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

Al decidir la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal sobre la procedencia y conveniencia urbanística de continuar con el proceso de incorporación, deberá expresar su intención de concertar y las etapas que comprenderá la concertación, sin perjuicio que posteriormente la concertación se extienda a otras etapas, si alguna de las partes involucradas en la concertación lo solicita, si la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal lo considera conveniente y si es jurídicamente posible.

ARTÍCULO 178°. EL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. Es el conjunto de normas que definen los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo, en cada una de las zonas anteriormente mencionadas.

ARTÍCULO 179°. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio.
- El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación, el espacio público y el uso residencial.

ARTÍCULO 180°. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO. Las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se define de la siguiente forma:

Categoría A (Uso Institucional): son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.

Categoría B (Uso Comercial y de Servicio): son todos los establecimientos destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y servicios.

Categoría C (Uso Industrial): son todos los establecimientos destinados a la producción, transformación de materias primas y bienes de consumo.

Categoría D (Uso Residencial): son todas las edificaciones cuyo uso principal es la residencia.

ARTÍCULO 181°. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO. Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

A) Impacto Urbano Ambiental:

- A1 contaminación por ruido.
- A2 contaminación por olores.
- A3 vibraciones.
- A4 contaminación por residuos atmosféricos.
- A5 contaminación por residuos líquidos.
- A6 inflamabilidad.
- A7 consumo de servicios públicos.

B) Impacto Espacio Público:

- B1 ocupación sobre calzada.
- B2 ocupación sobre andén y/o zona verde.
- B3 congestión vehicular y/o peatonal.
- B4 actividad de carga y descarga.
- B5 deterioro vial.

C) Impacto Social:

- C1 molestias socio - psicológicas causadas a los vecinos.

ARTÍCULO 182°. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. Son establecimientos de carácter institucional los destinados a la prestación de servicios de orden social y administrativo requeridos por la comunidad. Esta clasificación se realiza con base al impacto y magnitud de éste y según el tipo de servicio a prestar relacionado con la zona predominante de vivienda.

GRUPO 1: los establecimientos que aquí se agrupan son aquellos que normalmente se encuentran en constante relación con el uso residencial y que son totalmente compatibles, como son:

- Educación: guarderías, escuelas, colegios, hogares comunitarios.
- Recreacionales: parques infantiles, de colegio y pequeños centros deportivos.
- Religiosos: iglesias, templos y cultos.
- Otros: Telecom y Casa de la Cultura.

GRUPO 2: los establecimientos de este grupo poseen impacto sobre el uso residencial y el espacio público, aún así es compatible con el uso residencial.

- Salud: hospital nivel 1 y centros de salud.
- Atención y seguridad: Estación de Bomberos, sede Defensa Civil, Club de Leones y Cruz Roja.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Recreación: complejo deportivo.

GRUPO 3: son aquellos establecimientos que por su impacto sobre el espacio público urbano, no son compatibles con el uso residencial, por lo cual su localización debe contar con la autorización de la Oficina de Planeación Municipal. La ubicación de éstos estará en zona de características específicas.

- Plaza de mercado.
- Centro de acopio.
- Matadero.
- Terminal de transporte.
- Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos.
- Administrativo y de servicios: CAM, Notaría y Juzgado.
- Comando de Policía.

ARTÍCULO 183°. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS. Establecimientos destinados para el intercambio, compra y venta de bienes y/o servicios, clasificados según el impacto que se genere sobre el espacio público y el uso residencial.

Impacto sobre el espacio público según:

- Intensidad de flujo peatonal.

Impacto sobre uso residencial según:

- Incomodidades de carácter social generado por el funcionamiento de ciertos usos.
- Incomodidades de carácter ambiental como son los ruidos y los olores.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

De igual manera se clasifican según los siguientes grupos:

Grupo 1: Establecimientos comerciales de uso frecuente y periódico destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por generar bajo impacto ambiental y urbano, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial. A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos:

Alimentos y bebidas de requerimiento diario y al detal:

- Carnicería.
- Ventas de frutas y verduras.
- Estanquillos.
- Tiendas de esquina.
- Ventas de pollo.
- Panaderías.

Farmacéuticos y de tocador:

- Drogas.
- Productos farmacéuticos.
- Productos de aseo personal.
- Artículos de papelería, librerías y revistas.

Servicios y varios:

- Salones de belleza, peluquerías y tintorerías.
- Cafetería y heladerías.
- Oficinas de servicios profesionales y técnicos.
- Misceláneas, cacharrerías y boutiques.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Modisterías, sastrerías, artículos domésticos, marqueterías, fotocopias y remontadoras de calzado.

Grupo 2: comercio de mayor cubrimiento y prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar impactos urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización podrá ser restringida.

Alimentos y bebidas:

- Comisariatos, centros de acopio, mercados y supermercados.
- Ferretería y construcción.
- Financieros: bancos y corporaciones.
- Alimenticios: restaurantes, asaderos, tiendas mixtas y piqueteaderos.

Varios:

- Viveros.
- Productos de jardinería.
- Cigarrerías.
- Misceláneas.

Grupo 3: Establecimientos que no requieren la cercanía de viviendas, la prestación de estos servicios causan gran impacto, molestias y problemas, tanto en el espacio público como en el uso residencial, por lo tanto no es compatible con este último.

Requerimientos mínimos:

- Solución de parqueaderos.
- Aislamientos acústicos y ventilaciones independientes.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Locales amplios, independientes y debidamente acondicionados para evitar molestias a los demás servicios que se presten en el sector.
- Si existe vivienda en pisos superiores, se debe contar con la autorización tanto de los habitantes de ésta como del propietario y de la Oficina de Planeación.

Dentro del grupo 3 encontramos los siguientes servicios y establecimientos:

- Recreativos: fuentes de soda, griles, tabernas, discotecas, clubes sociales, cafés, billares, cantinas, bares, canchas de tejo, casas de lenocinio y similares.
- Servicios: talleres de reparación automotriz y casas de velación.
- Combustibles: estaciones de servicio o bombas de gasolina, petróleo, ACPM y otros.
- Otros: compraventa de café, terminal de transportes y plazas de mercado.

Las respectivas licencias de funcionamiento para establecimientos de que presten los servicios antes mencionados, será expedida por la Oficina de Planeación de acuerdo a la clasificación anterior y sin perjuicio de los demás requerimientos existentes vigentes.

ARTÍCULO 184°. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL. Los establecimientos industriales se clasificaran así:

Grupo 1: establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2, y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Grupo 2: establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar bajo impactos urbanos y ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida según lo determine la Oficina de Planeación.

Grupo 3: establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de consideración, así como riesgos de alta peligrosidad, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización solo es compatible con la zona industrial.

Grupo 4: industria extractiva. Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:

- Explotación de materiales de arrastre y aluviones.
- Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción.
- Explotación de minerales metálicos y no metálicos.

Parágrafo. Dentro del perímetro urbano no se permitirán los establecimientos destinados a la industria extractiva.

ARTÍCULO 185°. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL. Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cuatro modalidades, a saber:

- La vivienda unifamiliar puntual, implantada en un lote independiente.
(Consolidación).
- La vivienda unifamiliar agrupada, conjunto de casas individuales organizadas en plan de vivienda o condominio.
- Bifamiliar puntual, edificio de no más de dos apartamentos implantado en un lote independiente.
- Bifamiliar agrupado, conjunto de edificios de dos no más de dos

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.

ARTÍCULO 186°. ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y voluntaria las siguientes:

Tipo 1: los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.

Tipo 2: las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.

Tipo 3: los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 187°. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

Área tipo 1: en función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el sistema vial.

Área tipo 2: en función del reglamento de cada zona del perímetro urbano se indica claramente, cuál porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación, duras y verdes, teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

Especificaciones mínimas de las vías.

Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.

Planteamiento urbanístico escogido.

Se exigirá además un área de cesión complementaria destinada a un

equipamiento público cuando el área total del proyecto de construcción sea

superior a 10.000 Mt² equivalente como mínimo al 5% de esta área.

Área tipo 3: en función del plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo.

ARTÍCULO 188°. CESIÓN CON ESCRITURA. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso y licencia de construcción.

ARTÍCULO 189°. CESIONES PARA VÍAS. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

Ejes Estructurantes: todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectando el trazado de una o varias vías arterias del sistema vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio. El municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

Vías Locales: todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir y arborizar según las especificaciones técnicas que fije la oficina de Planeación Municipal sobre la materia.

ARTÍCULO 190°. CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semi-peatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas de protección.

Parágrafo 1°. La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sea legalizada su entrega al municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del municipio.

Parágrafo 2°. Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

2.10. ENAJENACIÓN FORZOSA.

ARTÍCULO 191°. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. Habrá lugar a la iniciación del proceso

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario en el presente acuerdo, que no se urbanicen dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

- Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente acuerdo, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO 192°. INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS. Declárense los inmuebles urbanizables no urbanizados dentro del área urbana del municipio de Alcalá, localizados en el plano de usos del suelo, urbano del documento técnico de soporte, como de desarrollo prioritario, con el fin de que sean urbanizados dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 193°. INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR. Declárense los inmuebles urbanizados sin construir dentro del área urbana del municipio de Alcalá, localizados en el plano de usos del suelo, urbano del documento técnico de soporte, como de construcción prioritaria, con el fin de que sean construidos dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente acuerdo.

ARTÍCULO 194°. PRÓRROGAS. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del presente acuerdo y podrá prorrogarse por el Alcalde municipal, previo concepto de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, hasta por un 50%,

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el 50% de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al Alcalde municipal, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los 18 meses.

ARTÍCULO 195°. INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA. Corresponderá al Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el presente Esquema de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

ARTÍCULO 196°. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA. Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

- La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en el presente acuerdo para el propietario inicial.

- La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

- El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al 70% del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

- Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

- Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1°. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

Parágrafo 2°. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 197°. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR. El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio de Alcalá. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del 40% y el saldo en ocho contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al 80% del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

2.11. AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.

ARTÍCULO 198°. AVALÚOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 1420 de 1998, las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

- Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
- Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
- Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
- Determinación del efecto de plusvalía.
- Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
- Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 199°. **VALOR COMERCIAL.** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

ARTÍCULO 200°. **DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.** La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

ARTÍCULO 201°. **SOLICITUD DE AVALÚOS.** La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 331 de este acuerdo.

ARTÍCULO 202°. **VÁLIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES.** Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3 del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un auto avalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

ARTÍCULO 203°. **ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA.** Como zona o sub-zona geo-económica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

- Topografía.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Normas urbanísticas.
- Servicios públicos domiciliarios.
- Redes de infraestructura vial.
- Tipología de las construcciones.
- Valor por unidad de área de terreno.
- Áreas morfológicas homogéneas.
- La estratificación socioeconómica.

Parágrafo 1°. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-Ley 151 de 1998 y el presente acuerdo, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Parágrafo 2°. En desarrollo del presente acuerdo, se tomarán como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

ARTÍCULO 204°. OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Acuerdo, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en la capital del departamento.

ARTÍCULO 205°. RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 206°. SOLICITUD DE AVALÚOS. El municipio podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el departamento.
- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces.

Parágrafo. Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

ARTÍCULO 207°. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO.

La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente acuerdo deberá presentarse por la alcaldía o la entidad descentralizada, firmada por el Alcalde o su delegado legalmente autorizado o por el representante legal de la entidad descentralizada, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

- Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
- Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres meses a la fecha de la solicitud.
- Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
- Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo.

- Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Parágrafo. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

ARTÍCULO 208°. IMPUGNACIÓN AL AVALÚO. La alcaldía o la entidad descentralizada, según corresponda, podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

ARTÍCULO 209°. REVISIÓN DE AVALÚOS. De conformidad con el artículo 16 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

ARTÍCULO 210°. VIGENCIA DE LOS AVALÚOS. Los avalúos tendrán una vigencia de un año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

2.12. ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 211°. ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De conformidad con los artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

ARTÍCULO 212°. ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente Esquema de Ordenamiento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 213°. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. Las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

ARTÍCULO 214°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el presente Esquema de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Parágrafo. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

ARTÍCULO 215°. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de 30 días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde municipal, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Esquema de Ordenamiento.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

ARTÍCULO 216°. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el 51% del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de la administración municipal, quien entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 y normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

ARTÍCULO 217°. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente.

Se elaborará y presentará para aprobación de la administración municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el 51% de la superficie comprometida en la actuación.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

ARTÍCULO 218°. TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe.

A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación. Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 219°. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido, lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, adiciones o deroguen.

ARTÍCULO 220°. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente esquema.

2.13. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 221°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

De conformidad con los artículos 18 a 29 del Decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para las unidades de actuación urbanística.

ARTÍCULO 222°. DEFINICIÓN. La unidad de actuación urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTÍCULO 223°. ELEMENTOS. La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial. Su conformación debe satisfacer las siguientes condiciones:

- La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
- Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

ARTÍCULO 224°. DELIMITACIÓN. La delimitación propuesta para una unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos; de conformidad con los criterios adoptados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

ARTÍCULO 225°. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

ARTÍCULO 226°. CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

ARTÍCULO 227°. OBLIGACIONES. Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

- Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.

- Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos.

ARTÍCULO 228°. INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN.

El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el presente esquema de ordenamiento. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos.

Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en defecto de este, en una emisora de amplia cobertura.

2.14. REGLAMENTACION COMPLEMENTARIA SOBRE USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 229°. LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Toda zonificación implica la adopción de determinadas normas dentro de unos límites precisos, por medio de las cuales se regulan los usos y su intensidad.

Las reglamentaciones deben incluir, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 230°. VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

Al expedirse licencia de urbanismo o de construcción, o el certificado de usos del suelo para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales o institucionales, deberá especificarse en ellos el uso o usos permitidos, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

ARTÍCULO 231°. IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA. Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona, o área y negativo, en caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos.

Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

ARTÍCULO 232°. EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico que las actividades ciudadanas generan, los cuales inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de sustentáculo físico al municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

2.15. REGLAMENTO DE USO POR ZONA.

ARTÍCULO 233°. ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA CENTRO TRADICIONAL.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Usos Permitidos: los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: grupos 1 y 2.
- Uso comercial y servicios: grupos 1 y 2.
- Uso Industrial: grupo 1
- Uso residencial: unifamiliar y bifamiliar puntual.

Nota: se permite la venta y consumo de licor. Los bares, cantinas, tabernas y discotecas sólo podrán funcionar en el marco del parque principal y con horarios controlados por la administración municipal, lo anterior para la apertura de nuevos negocios.

Usos Prohibidos: los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: grupo 3.
- Uso comercial y servicios: grupo 3.
- Uso fabril e industrial: grupos 2, 3 y 4.

Acceso a la Red Vial: toda edificación deberá tener un acceso directo a la red
vial

Características del Lote:

Frente mínimo: 6.00 Mt de ancho.
Área mínima: 72 Mt².

Implantación de la construcción en relación con la vía.

Paramentos y retiros: se conservará el paramento existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes existentes. Se podrá exigir un retiro en el primer piso para los edificios, según las recomendaciones que emitirá la Oficina de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el paramento de las edificaciones existentes.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Voladizos: autorizados bajo las siguientes condiciones:

Altura Libre Mínima: 2.40 Mt.
Ancho Máximo: igual a los existentes.
Longitud Máxima: 100% de la fachada.

Balcones:

- Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.

- Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

- El balcón no debe sobrepasar el ancho del andén.

Parágrafo. Las alturas mínimas libres deberán ser tomadas en cuenta desde el nivel de andén su parte más desfavorable.

Andenes:

- La sección de andenes para esta zona debe ser de acuerdo al perfil de vías establecido.

- El andén deberá construirse con igual pendiente y paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles, escaleras de acceso o rampas vehiculares.

- Las cunetas para manejo de aguas lluvias deben estar incorporadas a la sección de la vía, más no a la del andén.

Aislamientos frontales: estarán establecidos según los hilos y niveles.

Índice de Ocupación del Suelo.

Edificaciones puntuales: el índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

posteriormente en los artículos sobre diseño y construcción del presente acuerdo.

Edificios no contiguos: las áreas no construidas por concepto de aislamiento posterior y / o destinadas a parqueo o maniobra se contabilizarán como área libre.

Altura de la Construcción. Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 5 pisos sobre el nivel del andén; según la topografía y estabilidad del terreno se podrá edificar o desarrollar por su parte posterior hacia abajo o hacia arriba determinado esto por la implantación de la construcción en el terreno.

Aspecto Exterior. El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como los aleros y balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes. Se tendrán en cuenta las normas mínimas de voladizos y balcones.

Tratamientos de las Zonas Libres y Áreas Verdes. Los establecimientos que prestan un servicio de cafetería o restaurante no podrán ocupar el andén con mesas exteriores,. No se podrá ocupar el espacio de fachada de las viviendas vecinas ni obstruir las entradas de los garajes o portones que no corresponden al establecimiento. Planeación Municipal exigirá al establecimiento la demarcación de la línea con pintura de 1,5 Mt libre de andén que siempre deberá dejar para la libre circulación de los peatones.

Estacionamiento y Parqueaderos:

- **Uso Comercial Grupo 1:** en las nuevas edificaciones o las que se remodelen deberán disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros x 4.70 metros destinados a parqueadero de uso privado por cada 80 metros de área útil de venta u oficina.

- **Uso Comercial Grupo 2 y Uso Industrial Grupos 1 y 2:** además de los parqueaderos exigidos por las áreas de venta y oficina, los establecimientos que generan una actividad de cargue y

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

descargue y cuya área construida sea mayor de 300 Mt², deben reservar una zona mínima de maniobra y parqueo al interior del lote equivalente al 10 % del área construida.

• **Uso Residencial:** toda edificación deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 Mt por 4.7 Mt destinados a parqueadero por cada unidad de vivienda. En esta zona está autorizado el uso residencial en sus categorías de unifamiliar y bifamiliar puntual, por lo tanto no se puede obligar a que cada una de estas unidades posea un parqueadero.

• **Uso Institucional:** todo centro educativo con características de colegio que tenga su acceso sobre una vía estructurante, deberá poseer como mínimo una zona de bahía, en caso de que el centro docente llegara a contar con servicio de transporte, se deberá diseñar una zona especialmente para recogida y descarga de escolares.

ARTÍCULO 234°. ZONA RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO.

Usos Permitidos: los tipos de ocupación y uso del suelo autorizado son:

- Uso institucional: grupos 1 y 2
- Uso comercial y servicios: grupos 1.
- Uso fabril e industrial: grupo 1.
- Uso residencial: en todas sus modalidades.

Usos Prohibidos: los tipos de ocupación y uso del suelo prohibido son:

- Uso institucional: grupo 3
- Uso comercial y de servicios: grupo 2 y 3 con excepciones.
- Uso fabril e industrial: grupos 2, 3 y 4.

Acceso a la Red Vial.

Uso Residencial:

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía peatonal de calzada no menor de 3.00 m de ancho; la distancia entre el acceso a la vivienda y una vía vehicular no deberá ser mayor de 30 m.

- Toda urbanización o parcelación deberá tener por lo menos un acceso a una vía vehicular.

Características del Lote.

- Los lotes destinados a construcciones nuevas en las áreas urbanas de consolidación deben tener las siguientes dimensiones:

- Frente mínimo: 6.00 Mt.

- Área mínima: 72.00 Mt².

- Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 Mt por encima del nivel del andén; en este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 2 Mt.

Implantación de la Construcción en Relación con la Vía.

Paramento y Retiros: la definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el sistema vial que hace parte del presente acuerdo. Cuando la vía no este incluida en dicho sistema, la definición del paramento estará a cargo de la oficina de Planeación Municipal.

parágrafo. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria, cuando haya necesidad de realizar retiros.

Voladizos: sobre andén: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima: 2.40 Mt.

- Ancho máximo: de acuerdo a las existentes.

- Longitud máxima: 100 % de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Altura libre mínima: 2.40 Mt.
- Ancho máxima: de acuerdo a las existentes.
- Longitud máxima: libre.

Balcones:

- Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
- Si no se construye el voladizo autorizado, la longitud del balcón deberá regirse con las pautas establecidas para voladizos sobre andén.

ARTICULO 235°. ZONA RESIDENCIAL POR CONSOLIDAR.

Condiciones de Ocupación del Suelo. La zona de consolidación y según sea el caso de renovación urbana, corresponde en su mayoría a sectores que debido a la falta de planificación urbana, presenta desorden en el desarrollo de las manzanas, bien sea porque han quedado lotes sin desarrollarse o porque se han desarrollado manzanas que presentan algún tipo de riesgo o deficiencia en las posibilidades de prestación de los servicios públicos básicos.

Usos Permitidos: los tipos de ocupación y uso del suelo autorizado son:

- Uso Institucional: grupos 1 y 2 con restricciones.
- Uso Comercial y de Servicios: grupo 1.
- Uso Residencial: en todas sus modalidades con restricciones.

Usos Prohibidos: todos los demás.

Parágrafo. Estas restricciones estarán establecidas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 236°. ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Usos Permitidos: los tipos de ocupación y uso del suelo autorizado son:

- Uso Institucional: grupos 1 y 2

- Uso Comercial y Servicios: grupos 1 y 2.

- Uso Industrial: grupo 1 y grupo 2 con restricciones a lo largo de las vías arterias y secundarias del sistema vial.

- Uso Residencial: en todas sus modalidades con restricciones.

Usos Prohibidos: los tipos de ocupación y uso del suelo prohibido son:

- Uso Institucional: grupo 3

- Uso Comercial y de Servicios: grupo 3

- Uso Fabril e Industrial: grupos 3 y 4.

Parágrafo 1º. Estas restricciones estarán establecidas por la Oficina de Planeación Municipal.

Acceso a la Red Vial.

Uso residencial: toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía peatonal de calzada no menor de 3.00 Mt de ancho; la distancia entre el acceso a la vivienda y una vía vehicular no deberá ser mayor de 30 Mt. Toda urbanización o parcelación deberá tener por lo menos un acceso a una vía vehicular.

Características del Lote: los lotes destinados a construcciones nuevas en las áreas urbanas de consolidación deben tener las siguientes dimensiones:

- Frente Mínimo: 6.00 Mt.

- Área Mínima: 72.00 Mt².

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

construcción a una altura máxima de 0.60 Mt, por encima del nivel del andén; en este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 2 Mt.

Implantación de la Construcción en Relación con la Vía.

Paramento y retiros: la definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el Sistema Vial que hace parte del presente acuerdo. Cuando la vía no este incluida en dicho sistema, la definición del paramento estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo 2º. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria, cuando haya necesidad de realizar retiros.

Voladizos:

Sobre andén: autorizados bajo las siguientes condiciones:

Altura Libre Mínima: 2.40 Mt.

Ancho Máximo: de acuerdo a las existentes.

Longitud Máxima: 100 % de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

Altura Libre Mínima: 2.40 Mt.

Ancho Máxima: de acuerdo a las existentes.

Longitud Máxima: libre.

Balcones:

Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.

Si no se construye el voladizo autorizado, la longitud del balcón deberá regirse con las pautas establecidas para voladizos sobre andén.

ARTÍCULO 237º. ZONA DE VIVIENDAS A REUBICAR.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Se prohíbe en esta zona cualquier tipo de construcción, salvo las obras civiles que se proyecten para la estabilización, mitigación, detención y demás obras que actúen sobre fenómenos geológicos detectados.

- Los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas de la autoridad ambiental y con asesoría técnica competente.

- Esta zona pasará a hacer parte de la zona de protección ambiental urbana.

ARTÍCULO 238°. ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANA.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

- Las zonas de conservación y protección corresponden a terrenos no ocupados con problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos de obras de ingeniería y/o agroforestales.

- Se prohíbe en esta zona cualquier tipo de construcción, salvo las obras civiles que se proyecten para la estabilización, mitigación, detención y demás obras que actúen sobre fenómenos geológicos detectados.

- Los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas de la autoridad ambiental y con asesoría técnica competente.

- La reforestación para el municipio de Alcalá en el área urbana, mediante la siembra, aislamiento y mantenimiento de las áreas, así: a corto plazo 3.5 (has), financiados con recursos de la autoridad ambiental; a mediano plazo 3.0 (has), como fuente de financiación el municipio y a largo plazo 3.5 (has) financiados por el municipio. En el proyecto intervienen las ONG's, el municipio, la autoridad ambiental y la comunidad. El municipio gestionará la obtención de éstos recursos.

ARTÍCULO 239°. ZONA DE PROYECCIÓN.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Esta zona tendrá las reglamentaciones de uso iguales a la zona residencial consolidada.

ARTÍCULO 240°. ZONA INDUSTRIAL.

Usos Permitidos: los tipos de ocupación y uso del suelo autorizado son:

- Uso fabril e Industrial: grupos 1, 2 y 3.
- Uso Comercial y Servicios: grupos: 1, 2 y 3.

Usos Prohibidos: los tipos de ocupación y uso del suelo prohibido son:

- Uso Institucional: grupo 1, 2 y 3.
- Uso Fabril e Industrial: grupo 4.
- Uso Residencial: en todas sus modalidades.

Acceso a la Red Vial.

• Todo establecimiento comercial del grupo 2 e industrial de los grupos 1, 2 y 3 deberán tener un acceso directo a una vía vehicular.

Implantación de la Construcción en Relación con la Vía.

Paramento y retiros: la definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el Sistema Vial que hace parte del presente acuerdo. Cuando la vía no este incluida en dicho sistema, la definición del paramento estará a cargo de la oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria, cuando haya necesidad de realizar retiros.

ARTICULO 241°. CONDICIONES DE LOS TERRENOS. No pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en zonas de riesgo o de protección ambiental urbana.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

3. COMPONENTE RURAL.

3.1. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA.

ARTICULO 242°. **VEREDAS.** Para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el municipio de Alcalá se organiza en su zona rural en 16 veredas. Ver cuadro.

DIVISIÓN POLÍTICA DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ VALLE

Vereda	Área Vereda (Has)
Bélgica	170.9967
El Congal	204.9901
El Dinde	373.6526
El Edén	219.3946
El Higuero	5874356
La Caña	245.4573
La Cuchilla	290.6838
La Estrella	584.2084
La Floresta	754.9638
La Polonia	208.3543
La Unión	453.8668
Los Sauces	651.2034
Maravélez	223.3737
Playas Verdes	92.1861
San Felipe	827.1624
Trincheras	410.4500
TOTAL	6294.6039

FUENTE: Oficina Planeación Municipal de Alcalá Valle.

3.2. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL.

ARTICULO 243°. **SUELO RURAL.** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad, necesidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, agro-eco-turísticos y de explotación sostenible de los recursos naturales. Comprende el territorio existente excluyendo la zona urbana hasta los límites municipales.

ARTÍCULO 244°. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.** El suelo rural del municipio de Alcalá se clasifica en las siguientes zonas: de manejo especial de producción agrícola, pecuaria, forestal, minera y turística.

ARTÍCULO 245°. **USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA.**
En la zona agrícola C2 se encuentra tierras cultivables con prácticas de conservación simples y sectores de tierras cultivables con pocas prácticas de conservación, se permiten cultivos transitorios como el maíz; sistemas silvopastoriles y agroforestales; cítricos, yuca, papaya, plátano, piña y la producción de elementos perecederos seleccionados para los almacenes de cadena. *Ver Mapa Rural Uso Potencial del Suelo.*

La zona C3 de tierras cultivables con prácticas de conservación moderadas y sectores con prácticas intensas de conservación utilizables como de producción agrícola no mecanizada se permiten las instalaciones de infraestructura necesaria para el desarrollo de las cadenas productivas del café, plátano y algunos cultivos transitorios dependiendo de su adaptación a la altura; se podrá complementar prácticas agro silvopastoriles y cultivos de caña panelera.

Así mismo la implantación de actividades productivas pecuarias con infraestructura (avicultura, porcicultura) y explotaciones piscícolas. En estas zonas se podrá, en forma complementaria, construir obras civiles para equipamientos colectivos y servicios públicos, vivienda y dotación para actividades recreativas y turísticas previo concepto de la oficina de Planeación Municipal y la entidad ambiental competente. *Ver Mapa Rural Uso Potencial del Suelo.*

ARTÍCULO 246°. **USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA NO MECANIZADA Y SILVOPASTORIL.** En estas áreas que se

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

convierten en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenible se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos de uso:

- Los diferentes cultivos y pastos se deben establecer bajo cubiertas de árboles.
- Se sugiere que esta zona sea aprovechada mediante la implementación de modelos agroforestales.
- Restringir todo tipo de cultivo limpio y potreros con alto grado de tecnificación y que no admitan cubiertas arbóreas, especialmente terrenos con pendientes fuertes.
- Sólo se deben admitir algunas prácticas de cultivos tradicionales en lugares planos o que presenten muy poca pendiente.
- Se deberán conservar los nacimientos y cauces de aguas existentes, permitiendo el desarrollo de bosques naturales en su radio de influencia. En los bosques naturales existentes no se podrán realizar aprovechamientos forestales con fines comerciales, sólo entresacas selectivas.
- Se recomienda establecer huertos leñeros familiares con especies apropiadas para esta actividad.
- Esta zona por coincidir con micro-cuencas de abastecimiento de agua rural deben ser consideradas como zonas de recuperación hídrica respecto a la calidad del agua, se debe fomentar e implementar el beneficio ecológico del café.
- Es prioridad la protección de cauces y partes altas de las micro-cuencas con cobertura vegetal natural.
- Se permiten cultivos semi-limpios y arreglos agroforestales; no se permiten prácticas de carácter intensivo. Por lo tanto, los sistemas productivos deben contemplar la implementación de: barreras vivas, aplicación de abonos verdes, abonos orgánicos, utilizando los residuos de origen orgánico que se obtienen en la finca, mediante técnicas como el compostaje y la lombricultura, disminución de la aplicación de agroquímicos, establecimiento de coberturas arbóreas

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

para la protección de fuentes de agua, bosques endroenergéticos y bancos proteicos.

- Hacer un manejo ecológico de cultivos (agricultura orgánica), utilizando prácticas como la alelopatía, la rotación y asociación de cultivos, control biológico de plagas y enfermedades.

ARTICULO 247°. USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE PRODUCCIÓN PECUARIA. Localizada en áreas de suaves pendientes en las llanuras aluviales de los ríos La Vieja y quebrada Los Ángeles; son suelos bien drenados, profundos, localizados a los 900 m.s.n.m. Se debe tener una carga adecuada para no deteriorar el suelo; se permiten sistemas silvo-pastoriles, cultivos densos y semi-limpios. En las áreas con pendientes superiores al 50% se recomienda la implantación de bosque productor. Esta zona se complementa con un uso turístico y forestal.

ARTÍCULO 248°. USOS DEL SUELO EN LA ZONA MINERA. La explotación minera se desarrollará teniendo en cuentas las siguientes condiciones:

- Su explotación debe realizarse en sitios que no generen impactos negativos de alta magnitud.
- El aprovechamiento de material de arrastre se realizará en forma mecanizada solamente en las terrazas aluviales amplias.
- No se arrojarán los materiales estériles y colas en zonas de pendientes fuertes, quebradas, ríos y drenajes.
- Para la extracción de materiales de construcción, de cantera, no se podrá hacer explotación por volcamiento ni generar taludes mayores de 10 Mt; no pueden estar localizadas en zonas de nacimiento, áreas de recarga de acuíferos, y bosques naturales.

Parágrafo. Las licencias para explotación y aprovechamiento de los recursos mineros se regirán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional y por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 249°. AREAS MINERAS. Al corto plazo el municipio en coordinación con la autoridad ambiental y minera realizará el estudio de identificación, caracterización y reglamentación de áreas mineras.

Proyecto de Acuerdo

ARTÍCULO 250°. REGLAMENTACIÓN ÁREAS MINERAS. Una vez adoptado el EOT, se exigirá a la personas naturales o jurídicas que ejerzan actividad minera o vallan a realizarla, estar autorizados por la autoridad ambiental y la entidad minera de acuerdo a la Ley 685 de 2001 y al decreto 1728 de 2002.

ARTÍCULO 251°. RESTRICCIÓN EN LA EXTRACCIÓN DE MATERIAL MINERO. Solo se permitirá la extracción de material en los sitios identificados en el estudio que se llama "Identificación, Caracterización y Reglamentación de Áreas Mineras", previa obtención de los permisos y autorizaciones legales.

ARTÍCULO 252°. PROHIBICIÓN EN EXPLOTACIONES MINERAS. Se prohíbe cualquier tipo de explotación en el perímetro urbano de material no renovable.

Parágrafo. El municipio debe garantizar los materiales necesarios para la construcción durante la vigencia del EOT.

3.3. POTENCIAL TURÍSTICO MUNICIPAL.

ARTÍCULO 253°. POTENCIAL TURÍSTICO. Defínase el potencial turístico en el municipio de Alcalá como el conjunto de actividades articuladas mediante el establecimiento de unas rutas de recorrido turístico que cubrirán los inmuebles catalogados como de interés cultural y patrimonial, tanto urbanos como rurales, sitios de interés y vías con valor escénico.

ARTÍCULO 254°. APROVECHAMIENTO TURÍSTICO. Aprovechar las ventajas comparativas del municipio de Alcalá en cuanto a su paisaje, hidrografía, orografía y demás recursos naturales, de tal forma que se complementen los servicios turísticos y comerciales ofrecidos por Cartago, generar las condiciones de infraestructura necesarias para aprovechar la ubicación geográfica estratégica del municipio de Alcalá, las cuales están contempladas en el Documento Técnico.

ARTÍCULO 255°. FACILITACIÓN DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS. Facilitar en el casco urbano y sobre la rivera y en los terrenos aledaños al río La Vieja, en sus 11 kilómetros de recorrido por el municipio de Alcalá y que le sirven como límite con el municipio de Cartago, la prestación de servicios y actividades turísticas.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 256°. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS. Clasificar dentro del suelo rural y urbano las áreas con la posibilidad de asumir usos turísticos y recreativos como el corredor turístico por el cordón del ferrocarril, el parque principal, cultivos de flores como potencial generador de empleo y a su vez turismo, fincas agro-turísticas y de descanso entre otras.

Parágrafo. La Administración Municipal iniciará las acciones necesarias para la concreción de un Plan de Desarrollo Turístico, que deberá considerar lo contenido en el presente acuerdo.

3.4. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS.

ARTÍCULO 257°. SISTEMA AMBIENTAL ADOPTADO. La zona rural está enmarcada por el río La vieja por el occidente; por el sur la quebrada San Felipe, la quebrada de Los Ángeles que sirve de límite con Ulloa, conformando un intrincado tejido de micro-cuencas, un escenario complejo donde los cambios en los ecosistemas, producidos principalmente por las actividades humanas, pueden llegar a ser irreversibles, pues generalmente superan la capacidad de resistencia de los mismos.

La transformación abrupta de los ecosistemas (tala indiscriminada, potrerización, construcción de vías sin la debida mitigación de impactos negativos), no sólo se traduce en pérdida de la diversidad biológica, sino también en pérdida de un sinnúmero de posibilidades de sobrevivencia para las diferentes especies, incluyendo la humana. La cultura igualmente se erosiona, observándose una tendencia a la homogenización en todo sentido.

ARTÍCULO 258°. RECURSO HÍDRICO. Para la recuperación del recurso hídrico se tomarán las siguientes acciones:

- Reforestación en el área urbana mediante la siembra, aislamiento y mantenimiento de las áreas así: a corto plazo 3.5 (Has) financiados con recursos de la autoridad ambiental; a mediano plazo 3.0 (Has) y a largo plazo 3.5 (Has), por gestión del municipio, la autoridad ambiental, ONG's y la comunidad.

- Dentro del programa cultura ambiental ciudadana se ejecutará un proyecto de educación ambiental no formal tendiente a la

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

recuperación del recurso hídrico en lo referente a la oferta, mediante actividades lúdicas de educación con acción, el cual se desarrollará en el corto plazo por intermedio de la Administración Cooperativa Maravélez y para el cual el municipio gestionará ante entidades públicas y privadas los recursos para su sostenibilidad en el mediano y largo plazo.

- Que el municipio en el proyecto de implementación de políticas para la conservación y sostenibilidad del recurso hídrico, mediante un trabajo concertado y de voluntad política, durante la vigencia del EOT; hará mesas de negociación con la participación de la autoridad ambiental competente, ONG's y la comunidad; para lo cual la administración municipal gestionará los recursos ante organizaciones públicas y privadas.

- Que para el municipio, el proyecto de adquisición de áreas de interés especial (quebradas y nacimientos de agua); las fuentes de financiación se harán con gestión y recursos propios del municipio, a través de compras por expropiación vía administrativa y donaciones durante la vigencia del EOT, en los siguientes plazos: a corto plazo, 10 (has); a mediano plazo, 10 (has) y a largo plazo 15 (has).

- El municipio identificará en el corto plazo los predios sin conservación del recurso hídrico en coordinación y asesoría de la autoridad ambiental, para lo cual el municipio gestionará los recursos, una vez identificados se promoverán acciones para su conservación.

- El municipio en el proyecto reforestación para el municipio de Alcalá; mediante siembra, aislamiento y mantenimiento en un área mínima de 600 (has) durante la vigencia del EOT, así: 200 (has) en el corto plazo, 200 (has) en el mediano plazo y (200) has en el largo plazo; para lo cual el municipio gestionará los recursos ante las autoridades públicas y privadas. El municipio en el corto plazo generará políticas para la conservación y preservación de estas áreas.

- El municipio formulará en el corto plazo proyectos de investigación aplicada y transferencia de tecnología, para disminuir la demanda en el sector pecuario y mejorar la calidad del recurso; mediante la implementación de tecnología apropiada, teniendo en cuenta las guías ambientales para lo cual el municipio sector formulará proyectos y gestionará recursos en coordinación con el pecuario, para implementar en el mediano y largo plazo.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- El municipio formulará en el corto plazo proyectos de investigación aplicada y transferencia de tecnología, para disminuir la demanda en el sector agroindustrial y mejorar la calidad del recurso; mediante la implementación de tecnología apropiada, teniendo en cuenta las guías ambientales para lo cual el municipio sector formulará proyectos y gestionará recursos en coordinación con sector agroindustrial, para implementar en el mediano y largo plazo.

- El municipio en el corto plazo, gestionará el 40% de los recursos y desarrollará la georeferenciación y caracterización de las Sub-cuencas y Micro-cuencas del municipio; y el 60% restante las realizará en el mediano plazo. Lo anterior teniendo en cuenta la priorización que se realice de la mismas.

- El municipio gestionará los recursos para el estudio del balance hídrico municipal al corto, mediano y largo plazo, mediante un diagnóstico estratégico y participativo, que comprende un estudio de oferta y demanda.

ARTÍCULO 259°. BOSQUES, FAUNA Y SUELOS. Para la recuperación de Los bosques, la fauna y suelos se tomarán las siguientes acciones:

- En el corto plazo el municipio gestionará recursos para realizar la caracterización de las áreas boscosas con la participación de las ONG`s locales y la accesoria y recursos de la autoridad ambiental competente.

- El municipio de Alcalá a través del concejo municipal y con la accesoria de la autoridad ambiental competente una vez terminada la caracterización de las áreas boscosas declara las áreas de reserva y protección que se identifiquen y generará políticas para su conservación.

- En el corto plazo el municipio gestionará recursos para realizar la caracterización de la fauna silvestre con la participación de las ONG`s locales y la accesoria de la autoridad ambiental competente.

- El municipio durante la vigencia del EOT desarrollará e implementará programas de educación ambiental con la comunidad para preservar y proteger la flora y fauna existente en el municipio, iniciando en los sitios donde existe más presión de estos recursos.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- El municipio durante la vigencia del EOT promoverá la implementación del sistema agroforestal para disminuir el conflicto por uso.
- El municipio durante la vigencia del EOT promoverá la implementación de tecnologías apropiadas para la recuperación de suelos erosivos.

ARTÍCULO 260°. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. En las áreas de manejo especial se tendrán los siguientes usos del suelo:

Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Prohibido
Franjas de protección de corrientes de agua (quebrada Los Ángeles San Felipe, bocatomas y nacimientos)	Bosque protector.		Cualquier otro uso.
Corredores paisajísticos y ambientales.	Turismo ecológico y agroturismo, actividades silvo forestales.	Infraestructura y equipamientos de pequeña escala para el turismo (miradores, casetas de protección, ventas de comestible, surtidores de agua).	Cualquier otro uso.
Relictos de bosque secundario, guaduales y rastrojo.	Conservación, protección y producción.	Reforestación.	Cualquier otro uso.

ARTICULO 261°. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS RURALES. Zonas de protección ambiental rural: son las zonas y áreas que por sus características geográficas paisajísticas o

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ambientales, tienen prohibida la posibilidad de urbanizarse. Estas áreas son: a lado y lado 30.00 Mt, de los márgenes del río La Vieja y 30.00 Mt, de los márgenes de la quebrada Los Ángeles y afluentes que llegan a éstos, las áreas de servidumbre, el sitio final de disposición de residuos sólidos.

3.5. SISTEMAS DE SERVICIOS SOCIALES, PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS

COLECTIVOS Y ESPACIO PÚBLICO EN ZONA RURAL.

ARTICULO 262°. ACCIONES EN SERVICIO DE ACUEDUCTO.

La adecuada prestación del servicio de agua está garantizada a la proyección de crecimiento poblacional, sin embargo el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

- En el corto plazo el municipio realizará el diagnóstico de los acueductos rurales que incluya análisis fisicoquímicos y bacteriológicos, medición de caudales y estudio de la infraestructura existente.

- En el mediano plazo, el municipio y los operadores de los acueductos rurales ejecutarán las obras establecidas en el diagnóstico de los acueductos rurales.

ARTICULO 263°. ACCIONES EN SERVICIO DE ALCANTARILLADO.

Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de tratamiento de aguas residuales domésticas, el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

- El municipio gestionará los recursos para la construcción de 650 individuales de tratamiento de aguas residuales domesticas en la zona rural, así: 200 en el corto plazo, 200 en el mediano plazo y 250 en el largo plazo.

ARTÍCULO 264°. ACCIONES EN SERVICIO DE ASEO. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de aseo el municipio deberá realizar por lo menos las siguientes acciones:

- Realización de campañas para el manejo adecuado de los residuos sólidos.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 265°. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Por lo general se requiere atención de servicios sociales en cuanto a construcción en caso de ser necesario, tomando como base los parámetros de los sistemas nacionales de educación y salud, conservación y dotación de los mismos. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por los centros de salud, centros educativos, unidades deportivas, templos, y en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad. La administración municipal velará y evaluará periódicamente la eficacia y eficiencia en la prestación de estos servicios, la calidad de sus infraestructuras y su funcionalidad espacial para alcanzar la mayor cobertura geográfica y/o poblacional posible.

ARTÍCULO 266°. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se puede destacar la Antigua Estación del Ferrocarril ubicada en el antiguo barrio La Estación, al igual que los centros recreativos naturales, la quebrada Los Ángeles entre otros.

ARTÍCULO 267°. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario contrate con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para las veredas del espacio público, sin que impida su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, pero este será el responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

ARTÍCULO 268°. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la oficina de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones. Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica y ambiental y del impacto de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 269°. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. Para el caso de parques y zonas verdes de las veredas que tengan el carácter de uso público, la entidad competente de su uso administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses de ellos, la administración, mantenimiento y dotación siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial aquella población permanente de su área de influencia.

ARTÍCULO 270°. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO.

Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de las acciones mencionadas anteriormente, configuran la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de "Fraude a Resolución Judicial". La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo.

ARTÍCULO 271°. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.

La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones, previa la obtención de la viabilidad ambiental expedida por la autoridad competente cuando para ello la Ley lo exija.

ARTÍCULO 272°. SANCIONES POR USO INDEBIDO.

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público y la ocupación temporal o permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

instalaciones, darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997. (Sanciones Urbanísticas Art. 66 Ley 9 1989), salvo en aquellos casos que la infracción involucre los recursos naturales, caso en el cual será competente para imponer la sanción la autoridad ambiental.

3.6. ÁREAS DE RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES EN LA ZONA RURAL.

ARTICULO 273°. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS DE ORIGEN NATURAL EN LA ZONA.

Sectores de riesgo por erosión.

Vereda el Edén Sector río La Vieja. En este asentamiento se presentan problemas de inestabilidad de taludes e inundación con el río, las viviendas se localizan sobre taludes sub-verticales que presentan signos de inestabilidad como erosión concentrada, socavación del río y deslizamientos agravado porque éstas arrojan aguas negras sobre el talud.

Amenaza por inundaciones y avalanchas.

- Sector de La Floresta. Presenta suelos con proceso de socavación de orillas de la quebrada los Ángeles y represamientos por movimientos de masa aguas arriba; el uso inadecuado del suelo contribuye con su inestabilidad aguas arriba del sector lo que originará una aceleración de los movimientos de masa a futuro.

ARTÍCULO 274°. USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Los usos del suelo en estas zonas, tanto urbana como rural, serán los siguientes:

Uso principal: construcción de obras civiles de protección y prácticas forestales (productora-protectora) para recuperación y estabilización.

Uso prohibido y restricciones: tanto las laderas de pendientes mayores al 60%, como los puntos anteriormente descritos están expuestos por deslizamientos, inundaciones y avalanchas y alto riesgo sísmico, estas áreas y las que determine el estudio del Ingeominas se declaran dichos suelos como de protección. Como en estas zonas hay ocupación actual, las viviendas correspondientes serán objeto de un

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

inventario especial para definir su reubicación y/o reconstrucción en otras áreas.

3.7. SISTEMA VIAL RURAL.

ARTÍCULO 275°. SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El Municipio jerarquizará y priorizará en el corto plazo las vías rurales a desarrollarse en términos de mantenimiento y/o construcción. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de ésta el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

ARTÍCULO 276°. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal está conformado por las vías secundarias pavimentadas y no pavimentadas y terciarias.

Vía secundaria. Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que conectan con las vías intermunicipales e ínter departamentales. Corresponde a éstas, la vía que comunica el casco urbano con el municipio de Ulloa, en un tramo de 7,5 Km, la cual se encuentra totalmente pavimentada y la vía que comunica el casco urbano con el municipio de Pereira en un tramo de 8 Km, hasta el río Barbas, en límites con ese municipio; en la actualidad se encuentra pavimentada totalmente.

Vía Terciaria o local: Es la vía vehicular que comunica el casco urbano del municipio con las veredas, y las veredas con el municipio de Filandia, esta tiene una extensión de 13,5 kms se encuentra con pavimento una parte de su longitud, de igual forma existe una vía en las mismas condiciones que comunica con las veredas.

3.8. VIVIENDA EN ZONA RURAL.

ARTICULO 277°. ACCIONES EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN ZONA RURAL. El Municipio deberá realizar acciones para garantizar el desarrollo de programas de vivienda de interés social en las veredas en general, utilizando el instrumento del SISBEN como base de selección, además se apoyarán planes de reconstrucción. Se requiere el diseño y ejecución de programas de mejoramiento de

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

vivienda para nuevas áreas identificadas como posibles zonas de desarrollo.

ARTICULO 278°. TIPO DE VIVIENDA EN CENTROS POBLADOS RURALES.

Al sistema de loteo individual para construcción de vivienda de interés social se aplican las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
Viviendas Unifamiliares	120 M2	7M.
Viviendas Bifamiliares	200 M2	7 M.

ARTICULO 279°. NORMAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

Altura máxima: dos (2) pisos.

Iluminación y ventilación: todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 40 Mt².

ARTICULO 280°. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN RURAL.

Las parcelaciones destinados a vivienda campestre además de tener en cuenta la legislación agraria y ambiental, tendrán en cuenta las siguientes normas:

- El área mínima de desenglobe para proyectos de vivienda campestre (tipo condominio), dependiendo de las pendientes del terreno.

- La densidad de vivienda en cualquier área de la zona rural responderá a criterios de la oferta ambiental (recurso hídrico, contaminación de aguas, y disponibilidad de suelos sin amenaza mitigable).

- Toda vivienda deberá tener el vertimiento de las aguas residuales

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

a una red de alcantarillado propia o comunitaria aprobada por las autoridades o tratar y manejar esas aguas residuales vertiendo a pozos sépticos cuya construcción estará definido por criterios técnicos de la autoridad ambiental; además, serán los propietarios los responsables de la administración, operación y mantenimiento del sistema, todo debe quedar claramente definido en el reglamento de copropiedad.

- No se permitirán viviendas que conlleven la tala de relictos boscosos (guadales, bambú, guaduilla, caña brava) salvo que se presente una propuesta de compensación con la autoridad ambiental.

- Todas las viviendas y de acuerdo con el diseño urbanístico deberán cumplir con los requisitos técnicos de geometría en cuanto al ancho, pendiente y radios de curvatura para que permitan la óptima circulación de vehículos, las que no estén cubiertas por las rutas establecidas por las empresas públicas municipales deberá contar con una adecuada disposición final de residuos sólidos.

- Toda vivienda deberá ceñirse en las normas de construcción a lo establecido en los Códigos Sismo Resistentes NSR 98 y en ningún caso podrán construirse en zonas de alto riesgo por inundaciones o geomorfológico.

Las viviendas bajo el concepto de "Vivienda Productiva" estarán caracterizadas por ser sistémicos garantizando la seguridad alimentaria con sostenibilidad y parten de ser una solución de vivienda de interés social, desarrollándose bajo condiciones especiales de tributación, plusvalía del suelo y cesiones.

Respecto a la infraestructura de servicios públicos y vías se propone:

- Construir la infraestructura de servicios públicos correspondientes al abastecimiento de agua potable, manejo, tratamiento y disposición de aguas residuales, manejo y disposición final de residuos sólidos.

- Construir la vía pública de acceso a la parcelación y las vías comunales o privadas de acceso a cada predio, según sea abierto o cerrado.

- Realizar cesiones al municipio correspondientes al 15% del área bruta para zonas verdes y equipamiento comunitario.

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Para el desarrollo de parcelaciones se debe efectuar los siguientes estudios:

- Estudio de la capacidad portante del terreno.
- Levantamiento o localización de la vegetación arbórea adulta.
- Localización de los cuerpos de agua superficial.
- Mapa de vientos en las diferentes épocas del año.
- Estudio de los drenajes naturales del suelo.
- Estudios de conos visuales desde y hacia la zona plana.
- Estudio de valores arqueológicos.

3.9. REGLAMENTO DE USO DEL SUELO RURAL.

ARTÍCULO 281°. **ÁREAS DE CESIÓN.** Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes:

Tipo 1: los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.

Tipo 2: las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.

Tipo 3: los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 282°. **CESIONES PARA VÍAS.** Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

Ejes estructurantes: todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectando el trazado de una o varias vías arterias del sistema vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio. El municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

Vías locales: todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir y arborizar según las especificaciones técnicas que fije la oficina de Planeación Municipal sobre la materia.

ARTÍCULO 283°. CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas de protección.

Parágrafo 1. La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sea legalizada su entrega al municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del municipio.

Parágrafo 2. Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

ARTICULO 284°. CONDICIONES DE LOS TERRENOS. No pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en zonas de riesgo o de protección ambiental urbana.

ARTICULO 285°. INTERVENCIÓN DE CAUCES. Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística otorgada por el municipio, se requiere contar con el permiso de Minercol y autoridad ambiental competente. Únicamente se admite este tipo de solicitudes en los siguientes casos: Ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal; construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.

ARTICULO 286°. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES Y NO PERMANENTES. En cualquier caso no será inferior ni superior a

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

30.00 Mt. Los usos permitidos en esta franja son recreación pasiva y activa y bosque protector productor.

ARTICULO 287°. ZONAS INESTABLES. Las zonas inestables debido a fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa tendrán una franja de restricción ambiental que abarcará toda la superficie afectada más una franja perimetral a la misma, con un ancho equivalente a la cuarta parte de su longitud mayor. Esta medida podrá ser aumentada o disminuida cuando los estudios respectivos así lo determinen. Los usos compatibles en esta franja serán: obras de estabilización y bosque protector.

ARTICULO 288°. LLENOS. La ejecución de llenos se sujetará a los siguientes criterios:

- No se realizarán llenos en las zonas de retiro de los cauces permanentes y no permanentes.
- Se admitirán llenos a media ladera en pendientes que no superen el 40%, siempre y cuando sean confinados para garantizar la estabilidad bajo condiciones de saturación y durante eventos sísmicos.

3.10. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES.

ARTÍCULO 289°. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son instancias de gestión del Esquema:

- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.
- El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La Oficina de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema mediante su adopción normativa.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

ARTÍCULO 290°. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN. Es instancia de participación el Consejo Municipal de Planeación, que podrá ser ampliado con las personas que a juicio del Alcalde puedan hacerlo.

3.11. NORMAS Y LICENCIAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES.

ARTÍCULO 291°. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO. En cuanto a procedimiento, expensas, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo para las actividades de urbanización o construcción establecidas en la parte urbana del presente esquema y adicionalmente las previsiones contenidas en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 292°. ESPECIFICACIONES GENERALES. En el suelo rural se pueden desarrollar sistemas de ocupación residencial siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos por las autoridades ambientales competentes teniendo especial cuidado en el manejo del recurso agua, contando con su disponibilidad real avalada por la entidad encargada del manejo del mismo, y controlar la posibilidad de impactos generados por la disposición final de desechos.

Los desarrollos posibles estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Dimensiones.
- Aislamientos.
- Alturas.

Desarrollables en: vivienda aislada, parcelas individuales, parcelación de conjunto.

ARTÍCULO 293°. PROHIBICIONES. No se permitirá la localización y/o construcción de vivienda en las siguientes áreas:

- Área de actividad forestal.
- Área de minas.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Área de actividad de recuperación de suelos.
- Áreas protectoras a orillas de quebrada o río.

ARTÍCULO 294°. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS. Para el sistema de parcelas individuales se definen los siguientes tamaños prediales mínimos como área útil correspondiendo con los rangos de pendientes:

- 0% al 24%, 9000 Mt²
- 25% al 49% 12000 Mt²
- 50% al 100% 15000 Mt²
- 100% en adelante, no ocupables.

La CVC o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias, podrá establecer tamaños mayores de acuerdo con los resultados de la evaluación ambiental.

ARTÍCULO 295°. AISLAMIENTOS. Para estas áreas de vivienda parcela, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- Aislamientos laterales de 25 metros como mínimo.
- Aislamiento posterior de 25 metros como mínimo.
- Aislamiento anterior o frontal de 15 metros a partir de la berma de la vía
- Altura máxima 2 pisos.

ARTÍCULO 296°. DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS. Los aislamientos para los campos de infiltración y pozos sépticos serán determinados por la CVC, como entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables en la reserva forestal y teniendo en cuenta la evaluación ambiental, en ningún caso estas serán menores a las anotadas en el artículo anterior.

La disposición final de los residuos líquidos o sólidos no podrán ubicarse en terrenos con pendientes mayores del 35%

ARTÍCULO 297°. PROYECTOS DE GRANJAS INTEGRALES. El desarrollo de proyectos especiales referidos a granjas integrales de desarrollo comunitario, deberán ser sometidos al visto bueno y aprobación por parte del Consejo Municipal de Desarrollo Rural

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

(CMDR), en los términos de la Ley 101 de 1.993, una vez realizados los estudios y consultas pertinentes y los procedimientos de Ley.

ARTÍCULO 298°. LICENCIAS. La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las zonas urbana y rural del municipio así:

- Licencia de construcción: es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- Licencias de demolición de edificaciones.
- Licencias para obras de urbanización o parcelación: es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTÍCULO 299°. FACULTADES ESPECIALES. Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTÍCULO 300°. VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga expresamente las disposiciones que le son contrarias.

4. ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS

4.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ.

ARTÍCULO 301°. ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ. Apruébese en toda su extensión la planificación, referida a la planificación territorial del municipio en los tres componentes, general, urbano y rural, sobre los cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el esquema y que hace parte del documento técnico de soporte.

4.2. PERÍMETRO URBANO.

El perímetro urbano del municipio de Alcalá queda definido por las siguientes coordenadas (X, Y) que forman un polígono:

Proyecto de Acuerdo

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

X = 1143620.2362	Y = 1008000.9690
X = 1143624.3094	Y = 1008019.9489
X = 1143627.7037	Y = 1008034.8616
X = 1143629.0615	Y = 1008043.6736
X = 1143633.1347	Y = 1008057.0947
X = 1143635.1713	Y = 1008066.5846
X = 1143635.1713	Y = 1008077.4302
X = 1143633.1347	Y = 1008086.9201
X = 1143629.7403	Y = 1008096.4100
X = 1143639.2445	Y = 1008094.3765
X = 1143651.4640	Y = 1008095.0543
X = 1143697.6269	Y = 1008096.4100
X = 1143714.5986	Y = 1008095.0543
X = 1143719.3506	Y = 1008095.0543
X = 1143730.2125	Y = 1008091.6651
X = 1143740.3955	Y = 1008089.6315
X = 1143745.8264	Y = 1008087.5980
X = 1143772.9810	Y = 1008074.7188
X = 1143775.6965	Y = 1008074.7188
X = 1143782.4851	Y = 1008090.3094
X = 1143768.9078	Y = 1008094.3765
X = 1143772.9810	Y = 1008123.5241
X = 1143749.8996	Y = 1008227.9131
X = 1143725.4604	Y = 1008246.6113
X = 1143712.5620	Y = 1008260.1683
X = 1143705.0944	Y = 1008273.0475
X = 1143692.1960	Y = 1008293.3830
X = 1143684.7285	Y = 1008306.2622
X = 1143674.5455	Y = 1008318.4635
X = 1143671.1512	Y = 1008328.6313
X = 1143656.2161	Y = 1008354.3896
X = 1143646.7120	Y = 1008374.0473
X = 1143637.8867	Y = 1008390.1662
X = 1143637.8867	Y = 1008403.0453
X = 1143638.5656	Y = 1008416.6023
X = 1143640.6022	Y = 1008428.1258
X = 1143647.3909	Y = 1008447.1056
X = 1143648.7486	Y = 1008453.8841
X = 1143651.0318	Y = 1008466.8597
X = 1143649.4275	Y = 1008478.9646
X = 1143647.3909	Y = 1008486.4210

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

X = 1143645.3543	Y = 1008493.8773
X = 1143636.5749	Y = 1008509.5680
X = 1143619.2267	Y = 1008533.7153
X = 1143611.3929	Y = 1008561.7272
X = 1143516.3981	Y = 1008528.3867
X = 1143458.6302	Y = 1008407.2972
X = 1143431.5146	Y = 1008399.6556
X = 1143351.7085	Y = 1008401.0340
X = 1143325.1462	Y = 1008323.9360
X = 1143312.5725	Y = 1008327.4666
X = 1143264.8686	Y = 1008332.0843
X = 1143230.4803	Y = 1008334.4113
X = 1143212.8626	Y = 1008332.1167
X = 1143202.1388	Y = 1008332.1167
X = 1143193.6177	Y = 1008335.5909
X = 1143178.3305	Y = 1008347.6001
X = 1143154.6120	Y = 1008362.9063
X = 1143139.3249	Y = 1008372.6043
X = 1143129.3685	Y = 1008377.9160
X = 1143118.9484	Y = 1008380.9189
X = 1143112.6963	Y = 1008372.1440
X = 1143106.0086	Y = 1008357.2075
X = 1143087.6249	Y = 1008341.1458
X = 1143077.6671	Y = 1008285.3124
X = 1143067.4322	Y = 1008287.0261
X = 1143056.9855	Y = 1008226.9610
X = 1143035.5745	Y = 1008237.9504
X = 1143026.3460	Y = 1008247.6117
X = 1142984.6486	Y = 1008287.5823
X = 1142977.8553	Y = 1008262.9937
X = 1142976.1570	Y = 1008249.0037
X = 1142984.2240	Y = 1008241.7967
X = 1142980.8274	Y = 1008225.2630
X = 1142979.9782	Y = 1008218.4800
X = 1142967.2720	Y = 1008222.3017
X = 1142934.9184	Y = 1008230.2334
X = 1142923.1813	Y = 1008232.6252
X = 1142912.4854	Y = 1008234.8637
X = 1142905.8830	Y = 1008236.4438
X = 1142900.6011	Y = 1008237.4972
X = 1142904.4992	Y = 1008259.3046
X = 1142902.9291	Y = 1008267.9161

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

X = 1142900.5739	Y = 1008271.8304
X = 1142900.5739	Y = 1008271.8304
X = 1142900.5739	Y = 1008271.8304
X = 1142900.5739	Y = 1008271.8304
X = 1142898.6112	Y = 1008277.3105
X = 1142896.2560	Y = 1008282.0077
X = 1142891.5456	Y = 1008285.5306
X = 1142888.0127	Y = 1008289.4449
X = 1142883.6949	Y = 1008291.7935
X = 1142878.9844	Y = 1008292.1849
X = 1142874.6666	Y = 1008294.5335
X = 1142870.3487	Y = 1008294.9249
X = 1142866.4233	Y = 1008295.7078
X = 1142862.1055	Y = 1008296.8821
X = 1142857.3950	Y = 1008298.4478
X = 1142853.0772	Y = 1008300.7964
X = 1142848.3667	Y = 1008303.1450
X = 1142844.0489	Y = 1008304.3193
X = 1142840.5160	Y = 1008304.7108
X = 1142836.9832	Y = 1008304.7108
X = 1142833.8430	Y = 1008304.7108
X = 1142830.7027	Y = 1008306.6679
X = 1142826.3848	Y = 1008307.8422
X = 1142823.6371	Y = 1008309.6036
X = 1142819.7117	Y = 1008311.5608
X = 1142817.3565	Y = 1008314.3008
X = 1142814.0874	Y = 1008315.9755
X = 1142812.0892	Y = 1008319.5179
X = 1142810.3131	Y = 1008323.0602
X = 1142808.3149	Y = 1008324.6100
X = 1142807.2048	Y = 1008327.4882
X = 1142805.4286	Y = 1008330.8092
X = 1142805.2066	Y = 1008336.2556
X = 1142804.9845	Y = 1008340.4621
X = 1142803.6524	Y = 1008345.7757
X = 1142803.4304	Y = 1008351.9749
X = 1142803.8744	Y = 1008357.0670
X = 1142803.4304	Y = 1008361.7164
X = 1142804.7625	Y = 1008368.4469
X = 1142800.1001	Y = 1008371.7679
X = 1142792.8441	Y = 1008375.4358
X = 1142786.8998	Y = 1008378.7552

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

X = 1142781.6688	Y = 1008381.8376
X = 1142776.4378	Y = 1008386.1055
X = 1142766.4514	Y = 1008392.7444
X = 1142761.6959	Y = 1008395.3525
X = 1142754.0872	Y = 1008400.3317
X = 1142748.6184	Y = 1008404.3625
X = 1142743.3874	Y = 1008407.9191
X = 1142735.7787	Y = 1008414.3209
X = 1142718.1836	Y = 1008397.9607
X = 1142702.2998	Y = 1008391.4079
X = 1142690.3099	Y = 1008378.7484
X = 1142671.2672	Y = 1008356.2427
X = 1142646.5822	Y = 1008336.5501
X = 1142624.7183	Y = 1008322.4840
X = 1142609.5510	Y = 1008316.0742
X = 1142592.9954	Y = 1008307.5139
X = 1142580.7319	Y = 1008303.8452
X = 1142569.6949	Y = 1008309.3483
X = 1142557.4314	Y = 1008318.5200
X = 1142532.8303	Y = 1008332.1806
X = 1142528.1080	Y = 1008326.7336
X = 1142534.6779	Y = 1008319.9191
X = 1142549.6063	Y = 1008288.3599
X = 1142557.7592	Y = 1008252.4202
X = 1142585.0345	Y = 1008136.3638
X = 1142573.1524	Y = 1008141.7387
X = 1142552.3305	Y = 1008147.9028
X = 1142528.9058	Y = 1008147.5784
X = 1142517.3087	Y = 1008146.1265
X = 1142502.7380	Y = 1008162.0808
X = 1142488.1673	Y = 1008158.3771
X = 1142488.1673	Y = 1008158.3771
X = 1142478.4535	Y = 1008156.3828
X = 1142471.3110	Y = 1008154.6735
X = 1142467.0255	Y = 1008150.6849
X = 1142463.8828	Y = 1008146.4114
X = 1142465.8827	Y = 1008140.4286
X = 1142469.8825	Y = 1008132.7363
X = 1142469.8825	Y = 1008132.7363
X = 1142474.0869	Y = 1008129.0542
X = 1142474.0869	Y = 1008129.0542
X = 1142482.3974	Y = 1008124.6760

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

X = 1142492.7385	Y = 1008121.3404
X = 1142499.6250	Y = 1008114.0974
X = 1142504.5052	Y = 1008108.9065
X = 1142515.6284	Y = 1008100.2213
X = 1142540.3507	Y = 1008068.7889
X = 1142568.2560	Y = 1008045.8618
X = 1142577.5268	Y = 1008042.1638
X = 1142628.1717	Y = 1008028.9054
X = 1142638.8222	Y = 1008021.7208
X = 1142651.9734	Y = 1008013.3754
X = 1142670.9319	Y = 1008002.6308
X = 1142678.7065	Y = 1007997.4387
X = 1142705.9175	Y = 1007984.8985
X = 1142741.9493	Y = 1007981.6142
X = 1142753.6111	Y = 1007985.7943
X = 1142783.8124	Y = 1007986.3914
X = 1142806.2391	Y = 1007978.9270
X = 1142825.6755	Y = 1007975.9413
X = 1142851.0021	Y = 1007974.6888
X = 1142889.5760	Y = 1007964.2387
X = 1142923.6645	Y = 1007963.3430
X = 1142933.8313	Y = 1007967.2244
X = 1142942.5029	Y = 1007971.1059
X = 1142953.5667	Y = 1007980.9589
X = 1142965.1827	Y = 1007984.1037
X = 1142974.2616	Y = 1007969.9392
X = 1142978.8010	Y = 1007956.9078
X = 1142969.1547	Y = 1007935.9443
X = 1142968.5873	Y = 1007928.5788
X = 1142986.7450	Y = 1007928.5788
X = 1142992.9868	Y = 1007945.0096
X = 1143007.1725	Y = 1007944.4430
X = 1143007.7399	Y = 1007963.1402
X = 1142998.6610	Y = 1007980.1376
X = 1142991.2845	Y = 1007977.8713
X = 1142985.6102	Y = 1007989.2029
X = 1142982.2056	Y = 1007998.8348
X = 1142989.5822	Y = 1008003.3674
X = 1142994.0073	Y = 1008021.4173
X = 1142986.1062	Y = 1008023.8416
X = 1142988.0511	Y = 1008031.8417
X = 1142987.9295	Y = 1008044.6540

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

X = 1142991.2115	Y = 1008053.0177
X = 1143003.2005	Y = 1008060.3567
X = 1143018.3669	Y = 1008067.3210
X = 1143028.7477	Y = 1008073.5392
X = 1143039.6876	Y = 1008081.7818
X = 1143051.2354	Y = 1008087.1152
X = 1143079.2359	Y = 1008092.0852
X = 1143095.9069	Y = 1008091.6001
X = 1143118.9415	Y = 1008091.9637
X = 1143131.9479	Y = 1008088.0849
X = 1143142.5232	Y = 1008082.5090
X = 1143154.2533	Y = 1008072.1453
X = 1143181.6032	Y = 1008058.0845
X = 1143192.2392	Y = 1008055.4784
X = 1143204.0301	Y = 1008052.9329
X = 1143224.0016	Y = 1008050.7511
X = 1143239.4998	Y = 1008050.2662
X = 1143243.7543	Y = 1008048.0843
X = 1143263.4462	Y = 1008045.9025
X = 1143263.8109	Y = 1008053.6602
X = 1143257.7331	Y = 1008054.3875
X = 1143259.7995	Y = 1008057.9027
X = 1143261.1527	Y = 1008069.9885
X = 1143267.4575	Y = 1008070.3513
X = 1143267.5791	Y = 1008076.8969
X = 1143279.8536	Y = 1008076.7284
X = 1143280.0767	Y = 1008082.9581
X = 1143316.8611	Y = 1008098.9600
X = 1143349.8026	Y = 1008108.1723
X = 1143359.2162	Y = 1008110.9029
X = 1143382.8048	Y = 1008114.6451
X = 1143431.3662	Y = 1008105.0692
X = 1143458.2785	Y = 1008104.5843
X = 1143484.9461	Y = 1008103.9834
X = 1143484.9461	Y = 1008094.3515
X = 1143503.1038	Y = 1008094.3515
X = 1143503.8374	Y = 1008080.4506
X = 1143524.7449	Y = 1008080.4506
X = 1143525.2336	Y = 1008110.7824
X = 1143546.5641	Y = 1008104.0752
X = 1143566.7334	Y = 1008099.3559
X = 1143572.9781	Y = 1008089.4568

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

X = 1143581.2439	Y = 1008081.2143
X = 1143600.8629	Y = 1008077.7597
X = 1143615.8300	Y = 1008064.6611
X = 1143601.3630	Y = 1008044.8249
X = 1143591.8642	Y = 1008009.2865
X = 1143620.2362	Y = 1008000.9690

4.3. PLANOS GENERALES.

ARTÍCULO 302°. ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES.

Apruébese en toda su extensión los siguientes planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del Esquema de Ordenamiento Territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte del documento diagnóstico o del documento técnico de soporte.

AREA URBANA:

- Plano No. 1 (Área Urbana General y Limites).
- Plano No. 2 (Área Urbana Perímetro Urbano).
- Plano No. 3 (Área Urbana Alcantarillado).
- Plano No. 4 (Área Urbana Acueducto).
- Plano No. 5 (Área Urbana Institucional y de Servicios).
- Plano No. 6 (Área Urbana Zonas de Amenaza).
- Plano No. 7 (Área Urbana Distribución Barrial).
- Plano No. 8 (Área Urbana Uso Potencial del Suelo).
- Plano No. 9 (Área Urbana Uso Actual del Suelo).
- Plano No. 10 (Área Urbana Estratificación).

AREA RURAL:

- Plano No. 1 (Área Rural General).
- Plano No. 2 (Área Rural Uso Actual).
- Plano No. 3 (Área Rural Uso Potencial).
- Plano No. 4 (Área Rural Conflicto por Uso).
- Plano No. 5 (Área Rural Erosión).
- Plano No. 6 (Área Rural Geología).
- Plano No. 7 (Área Rural División Política).
- Plano No. 8 (Área Rural Hidrografía, Humedad y Bocatomas).
- Plano No. 9 (Área Rural Sub-cuencas).
- Plano No. 10 (Área Rural Mapa de Suelos).

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

- Plano No. 11 (Área Rural Topografía) .
- Plano No. 12 (Área Rural Vías).
- Plano No. 13 (Área Rural Zonas Bioclimáticas).
- Plano No. 14 (Área Rural Zonificación Ambiental).

Los planos enunciados en el presente artículo, que hacen parte del documento técnico de soporte en su componente urbano, hacen parte e integran el expediente urbano al que se refiere la Ley 388 de 1.997.

4.4. LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

ARTÍCULO 303°. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN. Apruébese en toda su extensión la gestión y financiación, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del esquema y que hace parte del documento técnico de soporte.

4.5. PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 304°. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Apruébese en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de estas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio y que hace parte del documento técnico de soporte.

ARTÍCULO 305°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Alcalá, a los (31) días del mes de Mayo del año 2003.

MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE DEL CAUCA
Esquema de Ordenamiento Territorial Año 2003-2011

JOSE HÉRNAN CARDONA
Presidente.

GLORIA AMPARO PÉREZ G.
Secretaria.

ROBERTO GOMEZ O.
ORTIZ H.
Vicepresidente.

HAROLD WILSON
2^{do} Vicepresidente.

Proyecto de Acuerdo