

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
ALCALDIA MUNICIPAL.
PIVIJAY**

DECRETO No_____ DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DE PIVIJAY, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS NORMAS URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES PARCIALES PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EL ALCALDE MUNICIPAL DE PIVIJAY, en ejercicio de las facultades legales y en especial las conferidas en el Artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política de 1991 y la ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

- a. Que, la Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los Usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 en su Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan Básico de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.
- b. Que, el Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal P.B.O.T, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- c. Que el proyecto de Acuerdo fue presentado ante la corporación edilicia para su respectiva aprobación y fue imposible lograr tal objetivo, debido a que no hubo el quórum requerido para tal fin.

Que teniendo en cuenta, la obligatoriedad de la ley y el beneficio que el Plan Básico Ordenamiento Territorial Municipal, representa para el futuro desarrollo del municipio de Pivijay, el alcalde municipal optó aprobarlo mediante Decreto, ya que la fecha límite para su aprobación vence el 31 de Diciembre del año 2000.

- d. Que acogiéndonos a la ley 388 art. 22, 24, 25, 26 de 1997, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, fue presentado ante la comunidad, la cual dio su respectiva aprobación.
- e. Que de acuerdo a lo anterior, se hace necesario adoptar el Plan Básico de Ordenamiento del municipio de Pivijay.

DECRETA

ARTICULO 1: Adoptase por el presente Decreto **el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de PIVIJAY**, consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los documentos de Diagnóstico, Documento de Formulación, el documento Resumen, los mapas y planos, en el cual se plantea y definen las estrategias, programas y políticas del ordenamiento físico y social que deben ejecutarse en los siguientes nueve años, para alcanzar el desarrollo integral y concertado del municipio.

Adoptase los objetivos, estrategias y políticas de corto, mediano y largo plazo para el manejo y ordenamiento del municipio,

PARTE I

COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: El Ordenamiento Territorial es la política de estado e instrumento de planificación que permite orientar el proceso de ocupación, utilización y transformación del territorio. Es ante todo un proceso de construcción colectiva mediante el cual se dispone y se localiza en forma adecuada los asentamientos humanos (la población), las actividades socioeconómicas, la infraestructura física, y los equipamientos colectivos (vías, servicios y obras públicas) con el fin de preservar los recursos naturales y el medio ambiente, mejorando la calidad de vida de la población, bajo los principios del desarrollo sostenible.

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: Es un conjunto de acciones político - administrativas y de planeación física, concertadas y emprendidas por el Municipio de Pivijay, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. (Constitución Política 1991, Art. 311; Ley 136 de 1994, Art. 2; Ley 388 de 1997, Art. 5).

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL Y OTROS PLANES

ARTICULO 4: El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal se relacionará con el Plan de Desarrollo Municipal y El Plan de Manejo Ambiental. Para el Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial es un complemento del proceso planificador, que le permite espacializar o territorializar las políticas, objetivos y expectativas de desarrollo sectorial e integral del municipio hacia el mediano y largo plazo. Respecto del ordenamiento ambiental se considera como una de las dimensiones del ordenamiento territorial y por lo tanto, sin dejar de observar sus principios y disposiciones normativas sostenibles, se debe incorporar al análisis territorial. Con los demás planes sectoriales municipales debe observar los principios de coordinación administrativa y demás principios de planeación, contemplados por la Ley 152 de 1994.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTICULO 5: El proceso de formulación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- Coordinación Administrativa e Interinstitucional.
- El Plan se fundamenta en los principios de Equidad, a través de la disposición equitativa y estratégica del equipamiento social como fortaleza para la promoción del desarrollo del municipio; de Sostenibilidad mediante la preservación del medio ambiente y el uso racional de los recursos, permitiendo con ello el desarrollo sostenible del municipio y de Competitividad mediante la distribución racional de las actividades económicas como fuente de generación de oportunidades de empleo y distribución de ingresos.
- Desarrollo territorial equilibrado.
- Primacía del interés público sobre el interés particular.

- Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano, y continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- La participación democrática como mecanismo de concertación que posibilite la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, de tal forma que se asegure la eficacia de las políticas públicas, frente a las aspiraciones y necesidades de los diferentes actores y sectores relacionados con el ordenamiento territorial.

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

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

OBJETIVOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.B.O.T. MUNICIPAL

ARTICULO 7: Son objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

- El establecimiento de mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía promover el Ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres naturales en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de normas urbanísticas eficientes.
- Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios
- Definir estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

ESTRATEGIAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.B.O.T. MUNICIPAL

ARTICULO 8: Para lograr la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias:

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

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 9: El presente Decreto y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 10: El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad; para el efecto podrán suscribirse convenios con diversas entidades.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 11: La información técnica presentada en los documentos, planos y mapas que hacen parte del presente Decreto y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la

gestión del Plan.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 12: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar a los Planes de Inversión de los Planes de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 13: Para contribuir cabalmente a la realización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 14: El Plan Básico de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia, estableciendo como límite el año 2.009, de la siguiente manera:

Para el corto plazo, se determinarán acciones articuladas al próximo Plan de Desarrollo Municipal 2.001 – 2.003, dando cumplimiento de esta manera a lo previsto en la ley, "la necesidad de articular las acciones territoriales, previstas en el Plan de Desarrollo, a los procesos operativos y de inversión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial". Esto significa que se establece un Plan a corto plazo de 3 años.

Para el mediano plazo, se define el período considerado entre el año 2.004 y el año 2.006, o segundo período regular de gobierno municipal.

Para el largo plazo, se plantean acciones cuyos límites temporales y físicos se establecen en el año 2.009.

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 15: Como acciones prioritarias para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

1. La divulgación amplia y efectiva del P.B.O.T.

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

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 16: Los sistemas estructurantes del territorio municipal, se han dividido en tres componentes:

- ❖ Elementos naturales: son aquellos elementos ambientales que generan un impacto sobre la estructura territorial e inciden en las políticas de ocupación del suelo, dentro de los cuales se encuentran:
 1. El caño Schiller.
 2. El área municipal que hace parte del complejo de la Ciénaga Grande de Santa Marta, con su recursos de flora y fauna.
- ❖ Elementos construidos, que comprenden los estructuras de desarrollo, tales como:
 1. La infraestructura vial regional
 2. Los Equipamientos colectivos de carácter regional
 3. El Centro histórico
- ❖ Los elementos propuestos, que son aquellas determinaciones que generan una nueva dinámica al territorio, tales como:
 1. La clasificación territorial del suelo, con sus áreas de protección y conservación
 2. Los equipamientos regionales propuestos como el matadero regional, la planta de procesamiento de lácteos, el centro de acopio, y el desarrollo de una actividad agroindustrial
 3. La nueva estructura vial propuesta

JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 17: El territorio del municipio de Pivijay está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos así:

- a. **Norte:** Con los municipios de Remolino y el Reten
- b. **Sur:** con el municipio de Sabanas de San Angel y Chibolo
- c. **Este:** Con los municipios de Algarrobo y Fundación.
- d. **Oeste:** Con los municipios de Salamina y el Piñón

Parágrafo: Solamente se definen los linderos correspondientes a la ordenanza 033 del 28 de Diciembre de 1999, mediante la cual se precisan los limites de los nuevos municipios con los cuales limita el municipio de Pivijay así:

Con el municipio **de Algarrobo:** Partiendo del cruce del carreteable que de Santa Rosa conduce a Monterrubio con el carreteable que de Doña María conduce a Estación Lleras, coordenadas planas 1.637.010 mN y 991.215 mE, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Pivijay, Algarrobo y Fundación, se sigue por el carreteable hacia Monterrubio , en dirección Suroeste, (50), hasta Estación Villa, rodeando a Estación Villa, jurisdicción de Pivijay , se continua a encontrar el camino que conduce a las haciendas Nuevo Mundo y Loma Fresca , coordenadas planas 1.630.120 mN y 987.640 mE, por este camino en dirección sur (s) hacia Loma Fresca, hasta un cruce con el Arroyo Los Caños, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Pivijay, Algarrobo y Sabanas de San Ángel.

Con el municipio de **Sabanas de San Ángel:** Partiendo del cruce del arroyo Los Caños con el carreteable que de Estación Villa conduce a las haciendas Nuevo Mundo y Loma Fresca, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Pivijay, Sabanas de San Angel y Algarrobo, se sigue por el arroyo Los Caños , en dirección suroeste (50) hasta su nacimiento, coordenadas planas 1.620.500 mN y 983.000 mE; en la misma dirección se va a buscar el nacimiento del arroyo Corralito, coordenadas planas 1.618.660 mN y 981.985 mE; por este, aguas abajo, hasta su desembocadura en el arroyo Cacaguero; este aguas arriba, hasta donde le desemboca el arroyo Armenia; por este arroyo, aguas arriba hasta donde lo cruza el callejón que de Pueblito de los Barrios conduce a Monterrubio; por este callejón en dirección norte (N) , hasta el callejón que conduce hacia la hacienda La Unión y a Garrapata ; por este callejón, en dirección general Noroeste (NO), hasta encontrar la colindancia de la hacienda Jagüey, predio 03-003-0575, Inglaterra de María Abdala Llanos, en Pivijay, con el predio 03-003-0547, Las Nubes II, De Armando Daza Suarez, en Sabanas de San Angel, coordenadas planas 1.624.085 mE y 965.825 mE; se continua por la colindancia del predio citado 0575 y 0578, La Quebrada en Pivijay, con el predio 0568, Las Nubes de Armando Daza Suarez, en Sabanas de San Angel hasta encontrar el callejón que de Flores de María conduce a Garrapata, coordenadas planas 1.624.500 mN y 963.965 entre los predios 02-003-0025, el sorteo de Pedro Gamarra Sierra, en Pivijay y 0317, Caño Prieto, de María Elena Peñaranda Restrepo, en Sabanas de San Angel, coordenadas Planas 1.626.890 mN y 962.660 mE; por la colindancia de estos y de los predios : 0311 y 0134 de Elena Esther Sierra Gamarra, 0197 de David Pavón Ternera, 0157 de Miguel Salinas Cervantes, 0255 de José García Pacheco, 0084 de María Villa de la Hoz y 0248, El Lucero de Roberto Merenco Romo, todos estos en Pivijay, con los predios: 0313 de José Gamarra Sierra, 0309 de Elena Pacheco, 0200 y 0201 de cesar y Adelaida Campo Severini, 0202 de la nación, 0089 de Alfredo Ternera Suarez y 0131 Currutaco, todos estos en Sabanas de San Angel, hasta llegar al

Arroyo Los Limones o Cristina, coordenadas planas 1.620.025 mE y 957.540 mE, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Pivijay, Sabanas de San Angel y Chivolo.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 18: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la división territorial comprendida por el sector urbano conformada por la cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y los perímetros urbanos de las cabeceras corregimentales (Decreto 879 de 1998, Art. 13, Núm. 16 y Art. 20 Num. 2), y el sector rural que comprende los corregimientos de: Avianca, Caraballo, Salaminita, Carmen del Magdalena, Media Luna, Las Piedras, Piñuela, Chinoblas, Garrapata, Las Canoas, Paraíso, Placita, Monterrubio, Estación Villa.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 19: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de PIVIJAY el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural** y se delimitan como aparece en los mapas de propuesta territorial.

SUELO URBANO

ARTICULO 20: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el P.B.O.T le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano de la cabecera municipal, que será el mismo que el perímetro de servicios, y los perímetros urbanos de las cabeceras corregimentales (Mapa Uso Suelos cabecera municipal y Corregimentales).

ARTICULO 21: PERÍMETRO URBANO. Adoptase como perímetro urbano actual la línea determinada por los puntos geográficos referenciados (coordenadas) que envuelve las áreas urbanizadas que cuentan con los servicios públicos domiciliarios (DECRETO 879 de 1998, Art. 9), esto con el fin de determinar la extensión del suelo urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios.

ARTICULO 22: Adoptase para el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T), el perímetro urbano actualizado, definido por los siguientes punto coordenados:

Tabla 1. Puntos coordenadas del perímetro actualizado

PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
1	1649510	940523	28	1648810	941972
2	1649498	940643	29	1648572	941979
3	1649442	940895	30	1648297	941890
4	1649475	940898	31	1648213	942038
5	1649398	940919	32	1647866	941537
6	1649345	941087	33	1647825	942038
7	1649298	941359	34	1648891	941533
8	1649379	941572	35	1648867	941248
9	1649417	941663	36	1648131	941236
10	1649475	941712	37	1648147	940979
11	1649488	941754	38	1647806	940843
12	1649392	941742	39	1647809	940843
13	1649381	941836	40	1647841	940840
14	1649307	941840	41	1647840	940794
15	1649309	942079	42	1647861	940668
16	1649344	942082	43	1647720	940684
17	1649352	942194	44	1647728	940295
18	1649295	942199	45	1647854	940261
19	1649283	942375	46	1647854	940217
20	1649260	942572	47	1648029	940218
21	1649100	942560	48	1648212	940155
22	1649078	942804	49	1648233	940200
23	1648889	942804	50	1648635	940203
24	1648873	942546	51	1648637	939999
25	1648825	942525	52	1649053	940079
26	1648840	942210	53	1649240	940067
27	1648815	942105			

Fuente: Consultoría ASOCIENAGA.

PARAGRAFO 1: El honorable consejo municipal determinará un tiempo prudencial para la localización e identificación de los predios en donde se encuentran estos puntos coordenadas.

PARAGRAFO 2: El presente Decreto establece como Perímetro Urbano Actual para el Municipio de Pivijay la línea definida por los puntos referenciados en el Mapa de Propuesta territorial Cabecera Urbana, la cual delimita el área a cubrirse por los servicios públicos domiciliarios en la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 23: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano

y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente Decreto. (Mapa Propuesta Urbano-Corregimental).

PARAGRAFO 1: El presente Decreto establece como Perímetro de expansión Urbana para el Municipio de Pivijay, la diferencia de área entre el perímetro actual y el propuesto de expansión. El cual esta definido por los puntos referenciados en el Mapa de Propuesta territorial. Cuyos puntos se muestran a continuacion..

Tabla 2. Puntos coordenadas perímetro urbano propuesto

PUNTO	NORTE	ESTE
1	1649386	940311
2	1649386	940406
3	1649330	941091
7	1649298	941359
8	1649379	941572
9	1649417	941663
10	1649475	941712
11	1649488	941754
12	1649392	941742
13	1649381	941836
14	1649307	941840
15	1649309	942079
16	1649344	942082
17	1649352	942194
18	1649295	942199
19	1649283	942375
20	1649054	942858
21	1648613	942776
22	1648206	942563
23	1647770	942079
24	1647609	941653
25	1647574	941177

Fuente: Consultoría ASOCIENAGA.

ARTICULO 24: El Alcalde promoverá ante el Concejo Municipal el Acuerdo de carácter general que fije las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía que genere la incorporación de suelos rurales a suelos de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.(Decreto 1599 de 1998, Art. 1)

SUELO RURAL

ARTICULO 25: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a uso agrícola, ganadero, forestal, y de explotación de los recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. (Ver Mapa Usos del Suelo del territorio).

SUELO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACION

ARTICULO 26: Constituido por áreas que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o que presentan algún de tipo de riesgo natural, tienen restringidas las posibilidades de uso en urbanización, explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de recursos naturales. Para efectos del presente artículo se declara como zona de protección y conservación la señalada como tal en el Mapa de Propuesta Territorial Cabecera Municipal. (Ver Mapa Propuesta Territorial Municipal y Mapa de Protección y Conservación Municipal).

ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 27: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente Decreto declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Comprende las zonas de colinas y valles intercolinarios ubicadas al sur-este del municipio. (Ver mapa de Amenazas y Riesgos).

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 28: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en el presente Decreto, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

ARTICULO 29. USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y Sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 30. USO COMPLEMENTARIO: Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 31. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 32. USO PROHIBIDO: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 33. PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 34. CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 35. REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 36. REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 37. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.

ARTICULO 38. AGRICULTURA SEMIMECANIZADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos

casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

ARTICULO 39. GANADERIA EXTENSIVA: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (0.8 cabeza de ganado por Ha.)

ARTICULO 40. GANADERIA SEMIINTENSIVA: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (1.5 a 2 cabezas de ganado por Ha.)

ARTICULO 41. FORESTAL: Actividades que explotan y utilizan los bosques con fines comerciales, de subsistencia y protección del recurso hídrico, suelo y fauna. En algunos casos la actividad es de protección, pero sujeta además por actividades de producción.

ARTICULO 42. MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

ARTICULO 43. COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala y se establecen las siguientes categorías en el presente Decreto:

- a. **Tipo I local o de Barrio:** actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios, corregimientos y algunas veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados al comercio de baja intensidad de uso, con nulos o bajos impactos negativos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.
- b. **Tipo II Zonal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.
- c. **Tipo III Ciudad o Pesado:** Actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia subregional. Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y

controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como mercados, supermercados, bodegas, talleres, maquinaria, entre otras.

- d. **Tipo IV Impacto Negativo:** actividades de mediano y gran impacto negativo, que posibilitan atender las demandas de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia subregional. Su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales), requieren de localización aislada y de control de impactos para su funcionamiento. Tales como griles, moteles, bares, entre otros.

ARTICULO 44. AGROINDUSTRIAL: Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas de origen agrícola y pecuario cuyo impacto sobre el entorno y sobre el medio ambiente en general deberá ser controlado por la autoridad competente.

ARTICULO 45. SERVICIOS O INSTITUCIONAL: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura), puede ser de dos tipos de acuerdo a su cobertura poblacional. En este sentido, el Tipo 1 se define como local o de barrio y el Tipo 2, zonal o municipal.

ARTICULO 46. RECREACIÓN: Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público, puede ser de dos tipos de acuerdo a su cobertura poblacional. En este sentido, se define recreacional tipo 1 o de barrio y recreacional tipo 2 de zona o municipal.

ARTICULO 47. TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 48. RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

ARTICULO 49. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

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

PARTE II

COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

SUELO URBANO

ARTICULO 50: Comprende el área delimitada por el perímetro urbano, identificada con el símbolo **ZU** en el mapa Propuesta Territorial Cabecera Municipal del presente Decreto. Además hacen parte del suelo urbano las cabeceras corregimentales señaladas en su cartografía respectiva.

ARTICULO 51: El suelo urbano está conformada por las siguientes zonas y se identifican en el mapa de Zonas morfológicas Homogéneas:

- 1. Centro Histórico:** corresponde a las áreas que por su valor histórico, urbanístico y arquitectónico son objeto de conservación y tratamiento urbanístico especial. Se identifica con la denominación **ZCH** en el mapa de Zonas morfológicas homogéneas del presente Decreto.
- 2. Zona Central:** Comprende el área urbana con mayor desarrollo de vivienda consolidada, bajo condiciones arquitectónicas y urbanísticas generales de baja densidad y altura, que se identifican con la tipología predominante en el sector. Se identifica con la denominación **ZCI** en el mapa de Zonas Morfológicas Homogéneas.
- 3. Zona Comercial:** Comprende las áreas donde se desarrollan actividades de bienes y de servicio e intercambio, que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población con cobertura local y municipal. Aparece señalada con la denominación **ZC** en el mapa de Zonas morfológicas

Homogéneas.

4. **Zona de Barrios Tradicionales:** Cobija las áreas de viviendas desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia, comprende desde la zona centro hasta los barrios tradicionales, identificada con la denominación **ZBT** en el mapa de Zonas Morfológicas Homogéneas.
5. **Zona de Barrios Periféricos:** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, con limitada infraestructura de equipamientos, deficiencia en la oferta de servicios públicos domiciliarios y deterioro ambiental. Se identifica en el mapa de Zonas Morfológicas Homogéneas con la denominación **ZBP**.
6. **Zona de Riesgos:** Se consideran zonas de riesgo y amenazas naturales las que no son aptas para urbanizar por cuanto representan peligro inminente, específicamente por inundación, para sus pobladores. Hacen parte de esta área las zonas urbanizadas localizadas dentro del plano inundable del Caño Shiller y señaladas en el mapa de Zonas Morfológicas Homogéneas con la denominación **ZR**.
7. **Zonas aptas para el desarrollo urbano:** Corresponde las zonas comprendidas desde el perímetro urbano actual hacia el sur y suroriente caracterizada por no presentar restricciones por riesgo natural y poseer una topografía adecuada para urbanizar y por no poseer destino de explotación agropecuario importante. Representada por la denominación **ZADU** en el mapa de Zonas Morfológicas Homogéneas.

MODELO DE EXPANSION

ARTICULO 52. El modelo de expansión se sustenta en la definición y el establecimiento de equipamientos estratégicos que garanticen la competitividad económica del Municipio de Pivijay a partir del uso y aprovechamiento de sus recursos naturales y de su articulación funcional con los centros corregimentales para la prestación de los servicios sociales. Igualmente el modelo propuesto apunta a la generación de procesos de integración subregional como estrategia para el desarrollo socioeconómico del municipio.

OBJETIVO

ARTICULO 53. Orientar un desarrollo urbano consecuente con la oferta ambiental, adecuado a las estrategias generales de desarrollo económico social mediante la implementación de equipamientos del orden regional y articulado a la estructura de comunicación propuesta.

El modelo se basa para su formulación en la identificación de los tejidos urbanos existentes, en la articulación y en las áreas y ejes de desarrollo, integrados por la trama vial propuesta.

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 54: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de Pivijay estará condicionado a la adecuada oferta de los servicios públicos, de infraestructura física y equipamientos y el sistema vial, que se alcanzará con base en las acciones y tratamientos urbanísticos establecidos por el presente Decreto.

ARTICULO 55: ACCIONES DE TRATAMIENTOS URBANOS

Se definen como acciones establecidas sobre las áreas homogéneas físicas para reglamentar su desarrollo, definiendo objetivos específicos mediante la determinación de usos, restricciones e intervenciones en las edificaciones y el espacio público.

Se definen para el casco urbano de Pivijay las siguientes:

- a. **Consolidación:** es la acción tendiente a mantener las características urbanas de un sector, mediante la permanencia del uso existente respetando sus componentes formales o estructurales.
Esta acción permite índices de construcción un poco mayores a los existentes, sin disminuir los valores urbanos existentes.
- b. **Conservación:** es la acción destinada a mantener el equilibrio de un área natural o urbana (patrimonial) manteniendo sus valores y elementos de configuración.
 1. **Conservación natural:** contempla las acciones destinadas a proteger el sistema hídrico – orográfico, estableciendo limitaciones y de usos que generen impactos sobre la base natural.
 2. **Conservación patrimonial:** este tratamiento procura la permanencia en el tiempo de los valores culturales constituidos por áreas o inmuebles de valor urbano, histórico y/o arquitectónico resaltando sus estructuras representativas e involucrándolos a las exigencias y dinámicas del desarrollo urbano.
El municipio debe elaborar un estudio de identificación de tipos de conservación e intervención, acordes al área patrimonial definida en el

presente plan.

- c. **Desarrollo:** es la acción urbanística mediante la cual se planifican los suelos urbanos y de expansión urbana, para incorporarlos a la estructura urbana propuesta en su vialidad, servicios de infraestructura y espacio público.

Se puede definir a través de Planes parciales de desarrollo.

- d. **Mejoramiento:** acción destinada a suprimir el deterioro de inmuebles o áreas urbanas con el fin de establecer un entorno de calidad a través del aporte de servicios, vialidad, etc.

El tratamiento de mejoramiento se define de dos maneras de acuerdo a las zonas homogéneas objeto del mismo, así:

- ❖ **Mejoramiento del Área Comercial:** establece la adecuación de las vías para parqueaderos, renovación de las edificaciones para la prestación de un mejor servicio y la señalización adecuada de las mismas.
- ❖ **Mejoramiento Integral para Áreas Residenciales:** Se puede definir a través de planes parciales de mejoramiento integral, que implique los siguientes aspectos:
 - Condiciones ambientales.
 - Accesibilidad.
 - Servicios Públicos.
 - Equipamientos de salud, educación, recreación y de espacio público.
 - Habitabilidad de las viviendas
 - Acciones de legalización de predios

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PROPUESTA

ARTICULO 56: El suelo Urbano está conformado por las áreas representadas en el Mapa de Estrategias de Desarrollo Urbano y definidas a continuación:

ARTICULO 57: Área de Desarrollo Urbano. Comprende las zonas urbanizadas o en proceso de desarrollo que integran el tejido urbano de la cabecera municipal contenidas dentro del perímetro urbano actual y conformada por las siguientes zonas:

- a. **Zona de conservación del centro histórico:** Corresponde a la zona determinada con el símbolo **ZCCH** en el mapa de Estrategias de Desarrollo Urbano y en la cual mediante la aplicación del tratamiento de Conservación Patrimonial se busca asegurar la permanencia en el tiempo de los valores históricos en ella identificados.

b. Zona de consolidación del centro: Identificada en el mapa de Estrategia de Desarrollo Urbano con la denominación **ZCC**, estableciéndose la implementación de la acción de tratamiento de Consolidación para lograr mantener y potenciar sus características urbanas y sus usos existentes.

c. Zona de mejoramiento del área comercial: En atención a sus características y actividades específicas se establece la aplicación del tratamiento de Mejoramiento de área comercial para incrementar la prestación de los servicios que le son propios, sin detrimento de la infraestructura y medio ambiente que le rodea. Esta zona se distingue en el mapa de Estrategias de Desarrollo Urbano con las letras **ZMAC**.

d. Zona de consolidación de barrios tradicionales: Representada en el mapa de Estrategias de Desarrollo con la denominación **ZCBT**, se le aplicará el tratamiento de Consolidación a este sector para la afirmación de sus características urbanas y la permanencia del uso existente, con el objeto de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

e. Zona de mejoramiento integral barrios periféricos: En el mapa de estrategias de Desarrollo Urbano se le identifica con las letras **ZMIB**, se plantea para la misma la acción de tratamiento urbano de Mejoramiento Integral con el fin de cortar con el deterioro de las áreas urbanas y promover un entorno de calidad para sus moradores.

ARTICULO 58: *Area de Expansión Urbana* . Corresponde a las áreas definidas como aptas para el desarrollo urbanístico, según el Art. 51, Num. 7 del presente Decreto, y comprendidas entre el perímetro urbano propuesto y el anillo vial establecido en el plan vial propuesto. Además se consideran parte de esta área las zonas de expansión las definidas para las cabeceras corregimentales. (Ver mapas de Propuesta cabecera municipal y corregimentales).

PARAGRAFO: Se establece dentro de esta área una zona de Reserva Especial destinada a la localización de equipamientos agroindustriales y a la cual se le aplicará el tratamiento de desarrollo.

ARTICULO 59: *Area de Protección y Conservación Ambiental.*

a. **Zona restringida al desarrollo:** Comprende las áreas definidas como de amenazas de inundación y su tratamiento será de conservación natural y está localizada en la margen derecha del caño Schiller que hace parte del suelo urbano de la cabecera municipal.

b. **Zona de Riesgos:** Hacen parte de esta área el tejido urbano localizado dentro del plano inundable del Caño Schiller, y que por representar altos riesgos para

los asentamiento en ellas ubicados se ha propuesto su reubicación.

ARTICULO 60: Planes Parciales: Se definen como instrumentos de planificación en detalle para las áreas de tratamiento definidas en el presente Decreto, con el propósito de definir acciones puntuales y concretas sobre las mismas, manteniendo para su formulación las directrices establecidas en los componentes del plan de ordenamiento municipal. Se definen los siguientes planes parciales para las áreas urbana y de expansión del Municipio de Pivijay.

ARTICULO 61: Plan Parcial de Mejoramiento Integral: Tiene como objetivo definir en detalle la planificación vial, los programas y proyectos de mejoramiento de vivienda, el desarrollo y cobertura de los servicios públicos, la creación y mejoramiento del espacio público y la proyección de los equipamientos urbanos adecuados para su desarrollo integral. Se establece para las siguientes zonas estratégicas de desarrollo:

- Zona de Mejoramiento Integral de Barrios. **ZMIB**

ARTICULO 62: Plan Parcial de Expansión Urbana: Tiene como objetivo establecer una articulación de las áreas de expansión a la estructura urbana existente definiendo el plan vial, las cesiones obligatorias, la aplicación de las normas urbanas generales, la concertación entre propietarios y la coordinación para la ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios. Se establece para la zona de expansión urbana contemplada y definida en el mapa de Estrategia de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 63: Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico. Declárese patrimonio arquitectónico y religioso municipal La Iglesia y el Cementerio, por constituir valores que han contribuido a la identidad cultural de la población local. Patrimonio cultural: La Gallera Vicente Caballero, el antiguo Teatro Colón, Las instalaciones donde funciona el Coliseo de Boxeo, por cuanto ahí funcionó la Primera planta generadora de energía eléctrica del municipio. Patrimonio Arquitectónico: Casa Colonial La Palestina, propiedad de Tarquinio Llanos.

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 64: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. El concepto de espacio público se encuentra definido en el capítulo II artículo 5º. de la Ley 9 de 1989 y ampliado en el DECRETO reglamentario 1504 de 1998, de la Ley 388 de 1997.

La propuesta de generación y consolidación de espacio público en el área urbana del municipio está orientada a dotar, consolidar y proyectar áreas públicas, construidas e igualmente rescatar áreas de gran valor natural y paisajísticas e incorporarlas al espacio público del Municipio. Esta política permitiría incrementar los actuales índices de área disponible para el disfrute colectivo. Así mismo, contempla el desarrollo de las acciones legales de reubicación que busquen frenar la presión de ocupación de áreas que por su naturaleza y normativa tienen funciones ambientales y deben ser estructurantes del espacio público.

La incorporación de las áreas de rondas hídricas del espacio público urbano es la prioridad para la administración municipal en el corto, mediano y largo plazo.

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

ARTICULO 65: El destino de los bienes de uso público en el espacio público de las áreas urbanas no podrá ser variado sino por El Consejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

ARTICULO 66: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

ARTICULO 67: Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros

inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Consejo.

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

ARTICULO 68: Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS

SISTEMA VIAL URBANO

ARTICULO 69: MALLA VIAL URBANA: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana se adopta la malla vial presentada en el plano que para el efecto se anexa en el P.B.O.T.(Mapa Propuesta Vial Cabecera Municipal)

ARTÍCULO 70: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada y eficiente intercomunicación en la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 71: Las vías requeridas para el desarrollo de proyectos de urbanizaciones serán construidas y cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, quien las entregara pavimentadas, con andenes y redes de servicios domiciliarios.

ARTICULO 72: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del plan vial municipal se hará a través de los siguientes procedimientos:

- a.- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b.- Por expropiación según lo determina la Ley.
- c.- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

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

ARTICULO 73: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y parte de su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, por la sobretasa de la gasolina y por recursos de cofinanciación. La administración elaborará para tal fin un Estatuto de Valorización Municipal y fijará el porcentaje del incremento para la sobretasa, estipulado por el Ministerio de Minas y Energía.

ARTICULO 74: Facúltase al alcalde municipal para contratar los estudios técnicos necesarios para adelantar el plan vial urbano del municipio de Pivijay.

ARTICULO 75: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 76: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Decreto, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritarias, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 77: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, ver Mapa propuesta Territorial – Cabecera Urbana, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

PARAGRAFO: El presente Decreto faculta al Alcalde para adelantar los estudios y diseños correspondientes que determinen las especificaciones, cesiones y otros parámetros del sistema vial y de transporte que demanda la cabecera municipal para su desarrollo en el marco de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 78: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 79: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 80: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados

con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

A - Cantidad y flujo de tráfico vehicular.

B - Ancho de vías y características de su diseño.

C - Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.

D - Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

ARTICULO 81: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial involucre la instalación de redes de servicios públicos, esta se ejecutará con la debida anterioridad y su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

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

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 82: Los servicios sociales - salud, educación, cultura, recreación y deporte - para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 83: Los servicios domiciliarios, agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario (por conseguir), para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

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

ARTICULO 84: Ratificase las facultades al alcalde municipal para poder conformar empresas de economía mixta para la operación de tales servicios.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 85: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, plazas de ferias, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

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

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 86: Los programas de vivienda de interés social - VIS estarán encaminados a proveer de vivienda digna a la población de bajos ingresos salariales, e igualmente a estimular la urbanización en zonas aptas, a fin de reubicar las familias localizada en zonas que presentan amenazas y riesgos naturales.

ARTICULO 87: Fortalezcase el sistema municipal de vivienda de interés social del municipio de Pivijay, a fin de promover el mejoramiento de la calidad de la vivienda de los pobladores del municipio.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 88: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas en la Tabla de Normas Urbanísticas Generales.

ARTICULO 89: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Decreto.

ARTICULO 90: Se garantizarán los servicios públicos domiciliarios a aquellos proyectos urbanísticos que se desarrollen de acuerdo con las normas urbanísticas presentadas en este Decreto.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 91: TAMAÑO DEL LOTE: Los lotes tendrán un área mínima de 120 m² y su frente será de 8 metros como mínimo. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Decreto, no se les aplicarán las presentes normas, siempre y cuando no

exista un proceso de subdivisión del predio, las normas volumétricas se aplicarán a todos los predios sujetos a la misma.

ARTICULO 92: SUB-DIVISIONES: Cuando se realicen subdivisiones de predios los lotes resultantes deberán cumplir con las especificaciones mínimas establecidas. Toda persona que realice una subdivisión en Zona Urbanizada deberá hacer una cesión al municipio o pagar el equivalente a un Fondo Especial de Inversiones.

PARAGRAFO 1: En caso de no conciliar la medida con los intereses del municipio, la decisión final será asumida por el Alcalde.

PARAGRAFO 2: Facúltase al Alcalde para reglamentar las cesiones y sus equivalentes en pesos, cuando se realicen las subdivisiones referidas en el artículo anterior.

PARÁGRAFO 3: Los pagos compensatorios por este concepto se orientarán para el mantenimiento y construcción de los parques y zonas verdes del Municipio de Pivijay.

ARTICULO 93: DENSIDAD MÁXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidades de área (viviendas/ hectárea) siempre en su cantidad máxima. Ver cuadro normas urbanísticas generales.

ARTICULO 94: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: Es la relación existente entre el área de ocupación del primer piso y área neta del lote. Se hará explícito para cada una de las zonas definidas en el mapa de estrategias de desarrollo urbano, y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas generales.

ARTICULO 95: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Es la relación existente entre el área total construida y el área neta del predio. Se hará explícito para cada una de las zonas definidas en el mapa de estrategias de desarrollo urbano y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas generales.

ARTICULO 96: CESIONES PUBLICAS: Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a- Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. Ver cuadro normas urbanísticas generales.

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

c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área, y se debe agrupar un área mínima del 50%, la cual estará definida en la demarcación que expida la Secretaría de Planeación Municipal. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 97: CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote, para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

ARTICULO 98: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, todos los predios deberán prever arborización en las áreas libres resultantes de la aplicación de las normas establecidas en el presente Decreto.

Dentro de la propuesta de desarrollo de nuevos predios, deberá existir un PLAN

DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 99: OPCIONES DE INTERVENCIÓN: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Decreto y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción las siguientes obras:

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

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

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

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

ARTICULO 100: ALTURA MÁXIMA: Se harán explícitas para cada una de las zonas definidas en el mapa de estrategias de desarrollo urbano. Ver cuadro normas urbanísticas generales.

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

ARTICULO 101: En edificaciones levantadas al lado de otras existentes consideradas como permanentes y que contribuyan a la conformación física del área, deberán solucionar, en función de aquellas, sus alturas, parámetros, voladizos y empates, en caso de estar adosadas. Será de dos (2) pisos, permitiéndose un altillo, el cual podrá desarrollarse como máximo el 40% del área de la cubierta del segundo piso, y su altura no sobrepase los tres (3) metros.

PARÁGRAFO: Se considera construcción permanente, aquella en la cual la construcción existente cumple con la norma permitida en más de un 60% y

garantiza estabilidad durante varios años más de utilización.

ARTICULO 102: AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente para las zonas definidas en el mapa de estrategias de desarrollo urbano y tendrán el carácter de mínimos. Ver cuadro de normas urbanísticas generales.

- ❖ De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
- ❖ De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados. En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%. Estos aislamientos no podrán ser ocupados por construcciones.
- ❖ Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas. Ver cuadro de normas urbanísticas generales.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario, se establecen de la siguiente manera:

- a) Anterior: Mínimo 2.5 metros.
- b) Posterior: Mínimo 2.5 metros
- c) Lateral: Mínimo 1.0 metro

PARÁGRAFO: Se permiten adosamientos laterales a un solo lado siempre y cuando se respeten los empates.

ARTICULO 103: EMPATES: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

ARTICULO 104: VOLADIZOS: Los indicados serán los máximos, no se permiten dentro de los aislamientos laterales, ni dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros. Se permitirán voladizos de frente máximo de un (1.00) metro. (Ver cuadro de normas urbanísticas generales).

ARTICULO 105: PATIOS: En unifamiliares y bifamiliares el área mínima será de

9.00 M2, con lado mínimo de tres (3) metros. Para multifamiliares será de 16 M2, con lado mínimo de cuatro (4.00) metros.

ARTICULO 106: CERRAMIENTO DEL PREDIO: Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano, hacia las vías: crecimientos transparentes en un 90% y hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

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

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

PARTE III.

COMPONENTE RURAL

POLÍTICAS GENERALES

ARTICULO 107: REDUCCIÓN DE LOS DESEQUILIBRIOS SOCIALES: La búsqueda de un mayor bienestar de la población rural requiere de la ampliación y/o mejoramiento de la infraestructura social (centros educativos, de salud, oferta de vivienda y acceso a servicios básicos).

En tal sentido, la administración local deberá adelantar las gestiones a que haya lugar para responder a tales necesidades con el propósito de plantear políticas de equilibrio social en el largo plazo.

ARTICULO 108: RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE: Aprovechar de manera racional y sostenible los recursos, especialmente los hídricos y atractivos naturales existentes en el territorio, con el propósito de garantizar un desarrollo económico sostenible en el largo plazo, garantizando el futuro de las próximas generaciones.

ARTICULO 109: APOYO A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y PISCICOLA: Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo anterior, el municipio deberá procurar el incremento de la productividad, teniendo como base el ingreso de nuevas tecnologías, que posibiliten la competitividad y sostenibilidad de los productos locales en el mercado regional, logrando el dinamismo capaz de atender las necesidades de la población en materia de ingresos, empleo y acumulación de excedentes.

ARTICULO 110: MEJORAMIENTO DEL MEDIO NATURAL Y CULTURAL: El entorno natural y las diversas expresiones culturales que presenta el territorio municipal, hacen parte de la identidad y del patrimonio cultural de los habitantes de PIVIJAY. Por ello, su rescate, rehabilitación y conservación constituyen una prioridad del municipio en el entendido que ello es decisivo para los procesos de desarrollo futuro.

ARTICULO 111: MEJORAMIENTO Y ADECUACION DE LA RED VIAL: El municipio deberá procurar la adecuación, rehabilitación y mantenimiento de las vías prioritarias de conexión regional, así como las vías municipales secundarias, que permitan impulsar el desarrollo y la integración funcional de zonas rurales del municipio, actualmente aisladas o con difícil acceso.

OBJETIVO GENERAL DE DESARROLLO

ARTICULO 112: OBJETIVO GENERAL: Orientar las acciones públicas y privadas

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

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 113: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano.

El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo, se subdivide en las siguientes unidades de paisaje y se reglamentan los usos del suelo.

Tabla 3. Unidades Fisiográficas / Cobertura Vegetal.

UNID. FISIO.	COBERTURA VEGETAL O USO DEL SUELO				
	H	HA	FP	BM	CA
C VII	HC VII : UP 1	HAC VII : UP 12	FPCVII: UP20	X	X
PO VI	HPO VI: UP 2	HAPO VI: UP13	FPPOVI : UP 21	X	X
V II	HV II : UP 3	HA VII: UP 14	FPVII: UP22	X	X
V IV	X	HAV IV: UP14	X	X	X
PA III	HPAIII: UP4	HAPAI: UP16	X	X	X
PAIV	HPA IV: UP5	X	X	X	X
PA V	HPA V: UP6	HPAPA V: UP17	X	X	X
P III	HP III: UP 7	HAP III: UP18	FPPIII: UP 23	X	X
PIV	HP IV: UP8	HAP IV: UP19	X	X	X
P V	X	X	X	X	X
PI III	HPI III : UP9	X	X	BMPI III: UP24	X
PI IV	HPI IV: UP10	X	X	BMPI IV: UP25	X
PI V	HP IV : UP II	X	X	BMPI V : UP26	CA : UP 27

Fuente: Secretaría de Agricultura y Fomento- URPA / Magdalena.

H: HERBAZALES, HA: HERBAZALES Y ARBUSTALES, FP: FORESTAL PRODUCTIVO, BM: BOSQUE DE MANGLAR, CA: CUERPOS DE AGUA.

Se obtuvieron 26 Unidades de Paisajes, cada una con sus características propias, dependiendo de la cobertura vegetal, la geomorfología del suelo y las clases agrológicas del mismo. (ver mapa de unidades de paisaje).

Se agrega la Unidad de Paisaje 27, conformada por los cuerpos de agua.

Estas Unidades de Paisajes son:

UP 1: Herbazales en Colina con suelos VII.A: 1.056, 50 has

UP2: Herbazales en Plano Ondulado con suelos VI.A: 1.552.75 has

UP3: Herbazales en valle con suelos II. A: 8.163.06 has

UP4: Herbazales en Planicie Aluvial con suelos III. A:24.623.26 has
UP5: Herbazales en Planicie Aluvial con suelos IV.A:6.441.13 has
UP6: Herbazales en Planicie Aluvial con suelos V. A: 2.558.90 has
UP7: Herbazales en Plano con Suelo III. A: 4.4419.45 has
UP8: Herbazales en Plano con Suelo IV. A: 8.153.85 has
UP9: Herbazales en Plano Inundable con suelos III. A_: 4.597.76 has
UP10: Herbazales en Plano Inundable con suelos IV.A: 5.496.91 has
UP11: Herbazales en Plano Inundable con suelos V.A: 29.752.39 has
UP12: Herbazales y Arbustales en Colina con suelos VII. A: 32.466.77 has
UP13: Herbazales y Arbustales en Plano Ondulado con suelos VI.A: 13.233.21 has
UP14: Herbazales y Arbustales en valle con suelos II. A: 15.987.59 has
UP15: Herbazales y Arbustales en valle con suelos IV. A. 8.247.17 has
UP16: Herbazales y Arbustales en Planicie Aluvial con suelos III. A: 1.571.44 has
UP17: Herbazales y Arbustales en Planicie Aluvial con suelos V. A. 493.64 has
UP18: Herbazales y Arbustales en Plano con suelos III. A: 9.851.07 has
UP19: Herbazales y Arbustales en Plano con suelos IV. A: 11.214.81 has
UP20: Forestal Productivo en Colina con suelos VII. A: 3.240.56 has
UP21: Forestal Productivo en Plano Ondulado con suelo VI. A: 1690.37 has
UP22: Forestal Productivo en Valle con suelo II.A: 1.344.50 has
UP23: Forestal Productivo en Plano con suelo III.A: 1.230.84 has
UP24: Bosque de Manglar en Plano Inundable con suelos III. A: 837.90 has
UP25: Bosque de Manglar en Plano Inundable con suelos IV. A: 216.72 has
UP26: Bosque de Manglar en Plano Inundable con suelos V. A: 1.312.45 has
UP27: Cuerpos de Agua.

REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y ESTRATEGIAS

ARTICULO 114: BT: Bosque de Mangles

- ❖ Esta conformado por las Unidades de Paisaje: 24, 25 y 26, (ver mapa de unidades de paisaje) con una extensión de 2.391.000 has, suelos de clase agrológica III, IV y V; ubicado en el plano Inundable, al norte del municipio en límites con El Reten y Remolino. La clase agrológica del área de Bosque de Mangle nos indica que tiene tanto aptitud para la agricultura como para la ganadería; sin embargo permanecen inundados todo el año por sus características geomorfológicas.

Teniendo en cuenta las características geomorfológicas, su cobertura vegetal y sus riquezas de flora y avifauna se recomiendan los siguientes usos:

- ❖ Principal: **Conservación.**
- ❖ Complementario : **Protección.**
- ❖ Restringido: **Esta sujeto al uso principal.**

- ❖ Prohibido: Actividades agrícolas y ganaderas; la extracción de Flora y Fauna; Quema y toda aquellas acciones que pongan en peligro el equilibrio ambiental del ecosistema.

ARTICULO 115: FP: Forestal Productiva

Consta de dos áreas con 10.178.18_has, una ubicada al Sur de Monterrubio de propiedad de la empresa Reforestadora de la Costa S.A. (REFOCOSTA) de Barranquilla; la otra se encuentra al este del mismo corregimiento, escogida como una propuesta para implementar en ella labores de forestación productiva.

El área de REFOCOSTA esta formada por las Unidades de Paisaje: 20, 21, 22 y 23, con suelos de clase agrológicas II, III, VI y VII; lo que geomorfológicamente nos señala la existencia de terrenos planos, de valles, ondulados y de colinas.

La clase agrológica de la zona nos indica que se pueden ejecutar labores para la explotación agrícola, pecuaria, piscícola y forestal. A pesar de que en REFOCOSTA se dan los anteriores sistemas de explotación, es el forestal productivo el que domina; esto debido a que la mayor parte del suelo presenta esta aptitud. Aquí se explotan especies como: eucaliptos, roble, teca, ceiba, tolúa, canaleta y melina.

La otra área propuesta para ampliar la explotación forestal productiva con 2.643,08_has, consta solamente de la Unidad de Paisaje12, con terrenos de colinas, de 200 metros de altura, y suelos de clase agrológica VII, con aptitud para la explotación forestal.

Considerando las apreciaciones anteriores se proponen los siguientes usos:

- ❖ Principal: Forestal productiva.
- ❖ Complementario: Ganadería sin sobrepastoreo y con baja capacidad de carga y piscicultura en los reservorios de agua construidos por la empresa REFOCOSTA tanto, para el consumo humano como para la explotación forestal.
- ❖ Restringido: Agricultura con tecnología apropiada, restringida a las Áreas con suelos de clase II y III. Esto implica sembrar sobre cobertura vegetal; lo cual previene la erosión, no se pierde la humedad, aumenta la materia orgánica del suelo mejorando la estructura del mismo.
- ❖ Prohibido: Agricultura mecanizada con suelos sin vegetación o de cultivos limpios, quema, caza o captura de especies silvestres que están en vías de extinción.

ARTICULO 116: AT: Agricultura Tecnificada

El área propuesta por la agricultura tecnificada con 28,976.76 has, está constituida por las Unidades de Paisaje 3, 4, 5, 6, 9, 10 y 11; con suelo de clase agrológica II, III, IV y una pequeña área de V. Esta ubicada al norte del municipio entre Caño Schiller, el río Fundación y la vía que va de Medialuna al municipio de Fundación; ocupando la mayor parte del área de la planicie aluvial. Esto le da una gran ventaja en comparación con el resto del municipio; ya que aquí el nivel freático está a una altura adecuada lo que implica la facilidad de poder usar el agua tanto superficial como subterránea para implementar agricultura tecnificada, pues el recurso hídrico es una limitante para realizar esta actividad.

Las clases agrológicas de estas tierras nos señalan que tienen aptitud para ser explotadas con cultivos limpios como arroz, sorgo, algodón; los cuales se siembran en suelos libres de vegetación. También se puede plantar en ellas cultivos como bananos, palma africana y frutales. Actualmente en los límites con el municipio de El Reten hay áreas sembradas de arroz y palma africana.

Para desarrollar la agricultura tecnificada en esta zona, se hace necesario el uso de maquinarias y equipos de labranzas, la adecuación de tierras, semillas certificadas de alto rendimiento, uso racional de fungicidas, insecticidas, herbicidas y abonos químicos; de tal forma que no afecten el equilibrio ambiental; apuntando hacia la Sostenibilidad de la producción dentro del ecosistema.

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

- ❖ Principal: Agricultura Tecnificada.
- ❖ Complementario: Agricultura tradicional con tecnología apropiada.
- ❖ Restringido: Ganadería extensiva.
- ❖ Prohibido: Tala en cauces de río, caños, arroyos y quebradas, quema, Caza y captura de especies silvestres en vías de extinción.

ARTICULO 117: ATTA: Agricultura Tradicional con Tecnología Apropiada

El área de la Agricultura Tradicional Con Tecnología Apropiada tiene una extensión de 56.602,72 has, está conformada por las Unidades de Paisajes 3, 4, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 18, 19; con suelos de clase agrológica II, III, IV y una pequeña área de VI. La mayor parte del área está ubicada al Sudoeste del municipio, en límites con El Piñón pasando La Colará hasta llegar al corregimiento de Chinoblas; de donde sale una franja de tierra de forma irregular, pasando por Garrapata y sigue hasta limitar con Sabanas de San Ángel. Otra franja parte de Piñuela y va paralela a ambos lados de la vía que conduce a Fundación. El área restante se encuentra al Sudeste del municipio en límites con Fundación y Algarrobo; lo que corresponde a la planicie de Estación Villa.

Las clases agrológicas de las tierras de Agricultura Tradicional nos indican que

tienen aptitud para ser explotadas con cultivos de economía campesina como: maíz, frijol, ajonjolí, tomate, ají, yuca, y otros cultivos de frutales y hortícolas. En estos suelos también se pueden implementar la Agricultura Tecnificada si se construyen reservorios de agua; ya que la Tradicional depende fundamentalmente de las lluvias que se den en el tiempo de sostenimiento y producción de los cultivos.

Para implementar este sistema de explotación se requiere tener en cuenta los aspectos siguientes: no quemar los residuos de cosechas, por que se destruye la materia orgánica del suelo y los microorganismos que procesan los residuos tanto animales como vegetales incorporando nitrógenos a las tierras. Además la quema hace al suelo susceptible de erosión, disminuye la capacidad de infiltración de las lluvias, baja su fertilidad, daña su estructura conduciendo a la pobreza productiva del mismo. Se debe desmalezar a unos 10 a 15 cms del suelo con machete, guadaña, pica pastó, corta malezas o destrozadora dejando los residuos en el terreno para su posterior descomposición. Esto permite conservar la humedad del suelo fundamental para la germinación de la semilla; al mismo tiempo aumenta la fertilidad del suelo por incorporación de residuos vegetales.

Después, sembrar, usar racionalmente los fungicidas, insecticidas, herbicidas y los abonos químicos; apuntando hacia la Sostenibilidad de la producción; de tal forma que no afecte el equilibrio ambiental de zona.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y lo que respecta a la geomorfología y clases agrológicas de los suelos se proponen los usos siguientes:

- ❖ Principal: Agricultura Tradicional con Tecnología Apropriada.
- ❖ Complementario: Agricultura Tecnificada.
- ❖ Restringido: Ganadería extensiva.
- ❖ Prohibido: Tala en cauces de río, caños, arroyos y quebradas, quema, Caza y captura de especies silvestres en vías de extinción.

ARTICULO 118: GE: Ganadería Extensiva

Los terrenos de Ganadería Extensiva tienen una superficie de 101.186,35_has; está formada por tres áreas. La primera está ubicada en el plano Inundable en límites con los municipios de Salamina, Remolino y El Reten; con suelos de clase agrológica V; La segunda se localiza al Sur del municipio, limitando con El Piñón y Sabanas de San Ángel; esta la conforman las Unidades de Paisajes 10, 11 y 13; con suelos de clases III, IV y V; la última se encuentra al Sudeste del municipio limitando con Sabanas de San Ángel, Algarrobo y Fundación, es la de mayor cantidad de área, la forman las Unidades de Paisajes 1, 2, 12, 13, 14, 15 y 17; con suelos de clases agrológicas II, IV, VI y VII en colinas, valles y plano ondulado, la aerología de los suelos nos indican que las tierras tienen tanto aptitud agrícola, por

las clases II y IV; como pecuaria por las clases VI y VII. Sin embargo esta última actividad es la que predomina porque los suelos de clases VI y VII ocupan la mayor parte del área. Por la pendiente y la susceptibilidad a la erosión, estos suelos deben dedicarse de preferencia a la ganadería con pastos de pastoreo. Entre los pastos más indicados para esta zona se encuentran los siguientes: puntero, guinea, angleton y braquiaria. Estos son resistentes a la sequía y se adaptan a tierras de baja fertilidad; sus mejores rendimientos se consiguen en potreros pequeños ocupándolos durante una semana, y con periodos de descanso de 50 – 60 días, según el pasto y las condiciones de humedad. Las alturas recomendables de pastoreo son: Angleton 30 –40 cms, guinea 40-50 cms, puntero 30-40 cms y braqueria 30-50 cms.

Para las zonas con exceso de humedad, el plano Inundable, se recomienda el pasto para por ser muy resistente a ella; resistiendo el pastoreo tanto en invierno como en verano. Mientras que para el plano se recomienda elefante, estrella, king grass y los resistentes a la sequía. Atendiendo las consideraciones anteriores tanto agrícolas como geomorfología, se proponen los usos siguientes:

- ❖ Principal: Ganadería extensiva.
- ❖ Complementario: Ganadería semintensiva.
- ❖ Restringido: Agricultura con Tecnología Apropriada.
- ❖ Prohibido: Tala en cauces de río, caños, arroyos y quebradas, quema, Caza y captura de especies silvestres en vías de extinción.

(del artículo 109 al 113, ver el mapa forestal y agropecuario).

SUELO DE PROTECCION

ARTICULO 119: Son aquellos suelos del territorio municipal que por disponer de cierta importancia geográfica, ambiental, histórica, paisajística, o por formar parte de áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura básica, servicios domiciliarios, vías y otro tipo, presentan alguna restricción y normatividad. Para este caso particular el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de PIVIJAY los clasifica de la siguiente forma:

ARTICULO 120: Protección para Fuentes Hídricas. Esta categoría reglamentada por el código de recursos naturales, corresponde aquellos suelos de protección de las fuentes hídricas de captación del agua de los acueductos del municipio, para las cuales el PBOT establece las siguientes normas: Para el desarrollo de actividades cercanas a fuentes hídricas de primer orden, tales como el Caño Schiller, se debe dejar una franja de protección total de 100 metros, de los cuales 30 metros pertenecen a lo establecido por el Estado a través del Código de Recursos Naturales, 30 metros dejados por el propietario del predio y una franja

reglamentada por el EOT de 40 metros. Para desarrollar algún tipo de actividad en zonas cercanas a fuentes hídricas de segundo y tercer orden tales como quebradas, arroyos, riachuelos y manantiales, se debe dejar una franja de protección de 80 metros, de los cuales 30 metros pertenecen a lo establecido por el Código de Recursos Naturales, 20 metros dejados por el propietario del predio y 30 metros reglamentados por el P.B.O.T.

ARTICULO 121: Protección para Humedales: para desarrollar algún tipo de actividades en zonas aledañas a Humedales, tales como el complejo lagunar de la Ciénaga de Medialuna se debe dejar una franja de protección total de 130 metros en su radio de acción, de los cuales 100 metros corresponden a lo establecido por el Estado a través del Código de Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974) y una franja reglamentada por el P.B.O.T de 30 metros para protección hídrica municipal.

ARTICULO 122: Protección para Equipamiento Municipal: Son aquellos suelos existentes en el territorio rural del municipio que requieren protección para la localización de servicios de infraestructura básica tales como: matadero, plaza de mercado, central de transportes, etc. Para estos casos específicos el PBOT reglamenta un área total de protección de 100 metros de radio de acción para conservación y recuperación de los recursos naturales. En el caso de los cementerios se reglamenta un área de protección de 50 metros arborizados para protección de las viviendas cercanas. Así mismo, es necesario establecer que la construcción de este tipo de equipamiento no debe darse en zonas cercanas a humedales como: ciénagas, lagunas, lagos, etc.,

ARTICULO 123: Protección en Areas de Lagunas de Oxidación: Son aquellos suelos existentes en el territorio rural del municipio que en mediano y largo plazo serán circundantes a la localización de lagunas de oxidación. Para estos casos, el PBOT reglamenta un área de protección de 2 Km. de radio de acción para el uso residencial, pero si se pueden realizar otros usos.

ARTICULO 124: Protección en Areas cercanas a Redes Eléctricas: Son aquellos suelos del territorio rural del municipio adyacentes o colindantes a redes o líneas de conducción o transmisión eléctrica. Para estos casos el PBOT reglamenta que debajo de éstas y 30 metros de cada franja debe evitarse el uso residencial y la construcción de viviendas. Así mismo la flora que se establezca debe ser de arbusto.

ARTICULO 125: Protección del Sistema Vial: Esta categoría se refiere a aquellos suelos adyacentes al sistema vial de carácter primario, secundario y terciario que requieren de protección ambiental y conservación natural. En el municipio se pueden distinguir los siguientes: Sobre vías secundarias, se refiere a los suelos ubicados a cada lado de las vías departamentales que atraviesan el

municipio, básicamente los trayectos de Salamina –Pivijay; para esta categoría se establecen 20 metros de franja vial, con una calzada de 6 metros de ancho, una berma de 1 metro a cada costado de la calzada y 6 metros de protección ambiental en cada costado de berma. En cuanto a las vías terciarias, se establecen 15 metros de franja, una sola calzada de 6 metros de ancho, 1 metro de berma a cada costado de la vía y 3.5 metros a cada lado de la vía de protección ambiental.

ARTICULO 126: Suelo de Protección a Oleoductos: Son aquellos suelos del territorio municipal adyacentes o colindantes a oleoductos, para la cual se deberá establecer una franja de protección a lado y lado de la red de 30 metros.

De otra parte, y considerando lo establecido en el inciso 1 del artículo 14 de la Ley 388 de 1997 y lo reglamentado en el artículo 15 del Decreto 879 de 1998, es importante establecer una serie de objetivos, políticas y estrategias encaminadas al ordenamiento para el uso racional de suelos, con el propósito de fortalecer el esquema productivo del municipio de Pivijay. (del ART. 115 al 121 ver mapa de protección y conservación).

SUELOS SUBSEPTIBLES A RIESGOS Y AMENAZAS

ARTICULO 127: En Pivijay se ubicaron seis áreas muy significativas, como se puede observar en el mapa, con alta susceptibilidad a riesgos por erosión y por inundación, las cuales son:

- ❖ ***Áreas De Alta Susceptibilidad A La Erosión*** Por Pendientes, Del 15 – 50%; comprende las zonas de Colinas y Valles Intercolinares, ubicadas al Sudeste del municipio, influenciando a los corregimientos de Paraíso, Caraballo, Placita y Monterrubio. Son suelos de clase agrológica VII, con muchas limitaciones para implementar en ellos explotación agropecuaria. No resisten el sobrepastoreo ni cultivos con suelos libres de vegetación. Tiene un área de _36.626,58_has.
- ❖ ***Áreas de mediana susceptibilidad a la erosión por pendientes, del 7-15%***; son los terrenos ondulados que regularmente siguen a las Colinas; localizadas de Las Canoas, Este y Sur de Chinoblas, Noroeste de Paraíso, Norte de Caraballo, Noreste de Salaminita y Sur de Monterrubio. Sus suelos son de clase agrológica VI, también presentan serias limitaciones para el uso agropecuario. Sus áreas dispersas suman un total de 16.575,15_has.
- ❖ ***Áreas de baja susceptibilidad a la erosión por tala y quema*** de la cobertura vegetal, es la de mayor extensión con _107.685_has. , Debido a que es una mezcla de clases de suelos V, III, y IV con pendientes del 2,6 y 10% respectivamente. Con cierta aptitud para las labores agrícolas según su número de orden. Comprende una ancha faja que va entre la Cabecera Municipal y Las Piedras, siguiendo la dirección Sudoeste – Norte, incluyendo a

Piñuela, Salaminita y Avianca hasta limitar con el plano de inundación del río Fundación; a esto se suma una amplia extensión que rodea a Garrapata y todo el plano al Este de Estación Villa.

- ❖ **Áreas susceptibles de inundación:** está formada por una estrecha franja de terreno paralela al río Fundación y una extensa franja que cubre ambos márgenes del caño Shiller hasta limitar con los municipios de El Piñón, Salamina y Remolino, incluyendo El Carmen del Magdalena, Ciénagas y caños afluentes del Shiller. En la margen del río Fundación hay una mezcla de suelos III, IV y V; mientras que en la margen más amplia del caño Shiller la clase agrológica del suelo es V, siendo lo más inundables por tener la pendiente más baja (2%) en el municipio. Su área total es de 38.448,26_has.
- ❖ **Áreas ribereñas susceptibles a la socavación por corrientes del río Fundación,** corresponde al borde interno de las márgenes; en donde en tiempos de invierno las aguas del río golpean con tanta fuerza que extraen tierra del borde, dejando pequeños espacios que con el tiempo se amplían, ocasionando el derrumbe de los bordes del río.
- ❖ **Áreas hídricas susceptibles a la contaminación,** corresponde a todo el recurso agua de río, caños, arroyos, quebradas y ciénagas que pueda sufrir contaminación por vertimiento en sus cauces residuos químicos y/o desechos orgánicos.

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 128: El sistema vial está diseñado a partir de un modelo de interconexión vial y de transporte efectivo, que consulte la jerarquía de conexiones y comunicaciones entre los diferentes asentamientos del municipio, en función de la intensidad de vínculos entre éstos y su área rural de influencia, con el objeto de vertebrar el conjunto del territorio municipal articulándolo a los principales centros de la región y el país.

ARTICULO 129: CLASIFICACIÓN VIAL.: Considerando las características propias del uso del suelo, el estado de las vías, el flujo vehicular, los vínculos, articulación e integración de los diferentes centros poblados; la estructura vial del municipio puede definirse de la siguiente manera:

- ❖ **Vías Regionales o Intermunicipales:** Son aquellas que hacen parte de la Red Vial Secundaria, que permiten la integración departamental y regional a través de la conexión de un municipio con otro, su manejo y mantenimiento se encuentra a cargo de los departamentos, dentro de estas se encuentran los tramos de PIVIJAY – Astrea – Cuatro Vientos, que se conectaría a la Troncal de Oriente y El Banco – PIVIJAY – San Sebastián, que hace parte de la vía de la depresión Momposina (Posible vía nacional).
- ❖ **Vías Municipales Principales:** Son aquellas vías que conectan las cabeceras

de los corregimientos con la cabecera municipal o entre las mismas cabeceras.

- ❖ **Vías Municipales Secundarias o Caminos Veredales:** Son aquellos tramos de vías que conectan las cabeceras de los corregimientos con las veredas

PARTE IV

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPAL

ARTICULO 130: Son instancias de gestión del Plan:

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

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 131: Son instancias de participación:

- a- El **Consejo Municipal de Planeación CMP**, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Decreto reglamentario que determine su constitución.
- b- **Consejo Municipal de Desarrollo Rural CMDR**, Que es una instancia superior de concertación entre actualidades locales, las comunidades rurales y las entidades publicas. Su nombramiento mediante Decreto municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 101 de 1993.

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

ARTICULO 132: LICENCIAS : La Secretaria de Planeación expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbanas y Rural del Municipio así:

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

ARTICULO 133: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaria de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 134: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Secretaria de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 135: AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaria de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Decreto.

ARTICULO 136: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Secretaria de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARÁGRAFO 1: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARÁGRAFO 2: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Secretaria de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 137: LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO: Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaria de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Decreto y fijación de las obligaciones del urbanizador.
Mediante la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la Secretaria de Obras Públicas, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.
3. Durante la ejecución de las obras la Secretaria de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser

amojonadas y cuantificadas.

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

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

ARTICULO 138: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 139: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 140. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

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

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Secretaría de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de

impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

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

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

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

- a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- c. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Secretaria de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
- d. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Secretaria de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 141: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 142: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaria de Planeación.

ARTICULO 143: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaria de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Decreto, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 144: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 145: Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

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

ARTICULO 146: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.

- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

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

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
 - b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
 - c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
 - d. Sistema de Administración y mantenimiento.
- Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTICULO 147: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR:

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Secretaria de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaria de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaria de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien

conservará y archivará las escrituras correspondientes.

- e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPAMAG, entre otras), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio. Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Decreto. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.
- f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Decreto, el interesado debe presentar:
 - Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
 - Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación.
 - Concepto favorable previo de CORPAMAG, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos.
 - Aceptación de CORPAMAG para el uso y vertimientos de agua.
 - Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 148: Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

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

SANCIONES

ARTICULO 149: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

- 1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil

salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

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

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

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

ARTICULO 150: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así

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

ARTICULO 151: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 152: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 153: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 154: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 155: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 156: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando

en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

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

ARTICULO 157: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Decreto, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 158: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 159: La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 160: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la Secretaria de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ARTICULO 161: SISTEMA VIAL: Diseños de redes y vías:

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

- c. En cualquiera de los casos, los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES, FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 162: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

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

ARTICULO 163: 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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de PIVIJAY.

ARTICULO 164: El Alcalde Municipal expedirá con la asesoría de la Secretaría de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el código de urbanismo y construcciones.

ARTICULO 165: Envíese copia del presente Decreto a la Oficina Asesora de Planeación del Magdalena, a la Corporación Autónoma Regional del Magdalena – CORPAMAG, a la Secretaría de Planeación Municipal, a la Personería Municipal, al Honorable Concejo Municipal de PIVIJAY y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 166: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el municipio de PIVIJAY a los 29 días del mes de Diciembre de 2.000

ALFONSO ROMERO ROMO.
El alcalde Municipal de Pivijay

