

Proyecto de Acuerdo No. ____
(_____ de 2005)

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de PUEBLO VIEJO – MAGDALENA (2005-2017).

El Concejo Municipal de PUEBLO VIEJO - MAGDALENA, en ejercicio de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias en especial las conferidas en la ley 388 de 1997 y lo establecido por sus decretos reglamentarios y demás leyes que la modifiquen y complementen.

Acuerda:

LIBRO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ADOPCIÓN.- Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de PUEBLO VIEJO – MAGDALENA consignado en los siguientes Títulos, Capítulos, artículos y párrafos. Forman parte integral del mismo el Documento Técnico o de Soporte (Diagnóstico, Formulación), el Documento Resumen, el presente acuerdo, así como la cartografía correspondiente al diagnóstico y a la formulación del EOT (planos urbanos y mapas rurales).

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

Artículo 3. VIGENCIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- El Esquema de Ordenamiento Territorial tiene una vigencia correspondiente a tres periodos constitucionales de la administración municipal, de manera que este periodo de tiempo comprende desde el 2005 hasta el 2017.

Artículo 4. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL.- El municipio de Pueblo Viejo - Magdalena se encuentra en el sector Norte del departamento del Magdalena, teniendo como límites naturales el Mar Caribe, la Ciénaga Grande de Santa Marta, y la Zona Bananera, además de ser municipio conector del municipio de Ciénaga y el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta con Barranquilla (principal centro económico, cultural y social de la costa caribe colombiana. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

Artículo 5. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.- El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la **Ordenanza No. 65** de Diciembre 12 de 1968 que establece los límites generales de los municipios del Departamento del Magdalena.

Parágrafo. Definición de Límites con el municipio de Zona Bananera. El límite con el municipio de La Zona Bananera se encuentra descrito dentro de las ordenanzas departamentales, pero por ser ésta un área extensa en desarrollo agrícola y en algunos sectores perteneciente al ecosistema estratégico de la Ciénaga Grande de Santa Marta, es necesario que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, haga una georreferenciación de la línea divisoria entre los dos municipios para que los colonos sepan a que municipio pertenecen, se gestionen los respectivos impuestos prediales y no existan disputas limítrofes.

LIBRO II

NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

Artículo 6. DEFINICIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

Adoptase la definición contenida en el numeral 1 del Artículo 15. Capítulo III de la ley 388 de 1997: "Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

CAPITULO I CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 7. ESTRUCTURA DE LAS NORMAS.

Las normas estructurales incluyen, entre otras:

- 1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV de esta ley.
- 2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionados con la conservación y el manejo de centros urbanos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parque y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieren al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
- 3 Las que definan las características de las unidades de actuación urbanística o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación, e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para

- orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas al desarrollo.
- 4 Las que establecen las directrices para la formulación y adopción de los planes parciales.
 - 5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan las zonas de alto riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial, serán objeto de modificación."

Artículo 8. LA DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA DEL AREA URBANA.

El Área Urbana del Municipio de Pueblo viejo ha sido organizado por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial en cuatro sectores urbanos, como aparece definido en el plano No. FU-01, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

- **Sector 1 Cabecera Municipal:**
Barrios: Pénjamo, San José, Providencia, Nuevo Oriente, La Unión, Aquí te espero, Los Alpes, San Martín.
- **Sector 2 Isla del Rosario:**
Barrios: Bolívar, Córdoba, La Barra, La Casona, La Playa, Leticia Sur, Nariño, Ricaurte, San Vicente, Santander.
- **Sector 3 Palmira:**
Barrios: No posee división por Barrios.
- **Sector 4 Tasajeras:**
Barrios: Calle Angosta, Campo, Carrizal, Centro, La 40, La Loma, La Nigua, La Gloria, Las Flores, Los Chorlitos, Nuevo Horizonte, Panamá, San Martín, Santa Rita, Silencio.

Artículo 9. LA DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA RURAL.

El Área Rural del Municipio de Pueblo viejo ha sido organizado por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial en cuatro corregimientos así:

- Corregimiento de san Juan de Palos Prietos.
- Corregimiento de Tierra Nueva.
- Corregimiento de Bocas de Aracataca.
- Corregimiento de Isla de Cataquita.

Artículo 10. LA CARTOGRAFÍA DEL EOT MUNICIPAL

En la siguiente lista se anotan los planos y mapas que conforman la Cartografía definida para el esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pueblo Viejo (2005-2017):

EOT PUEBLO VIEJO (2005-2017) CARTOGRAFIA			
COMPONENTE	TITULO	DIAGNOSTICO	FORMULACION
GENERAL	Clasificación General del Territorio Municipal (Urbano – Rural).		FUR-00
URBANO	Uso Actual del Suelo (Cabecera)	DU- 01	
	Uso Actual del Suelo (Sector Isla del Rosario)	DU-01	
	Uso Actual del Suelo (Sector Palmira)	DU-01	
	Uso Actual del Suelo (Sector Tasajeras)	DU-01	
	Perímetro Urbano Propuesto y Clasificación del Suelo		FU-01
	Barrios (Cabecera)		FU-02
	Barrios (Sector Isla del Rosario)		FU-03
	Barrios (Sector Tasajeras)		FU-04
	Uso Propuesto del Suelo Urbano		FU-05
	Sistema Vial Propuesto		FU-06
	Sistema Espacio Público Propuesto		FU-07
	Tratamiento de Suelos de Protección y de Suelos Urbanos		FU-08
	Servicios Públicos (Agua, Gas) Cobertura Actual y Propuesta – Sector Cabecera	DFU-01	
	Servicios Públicos (Agua, Gas) Cobertura Actual y Propuesta – Sector Isla del Rosario.	DFU-02	

MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO (MAGDALENA)
Esquema de Ordenamiento Territorial (2005-2017) --- NORMAS

	Servicios Públicos (Agua, Gas) Cobertura Actual y Propuesta – Sector Palmira.	DFU-03	
	Servicios Públicos (Agua, Gas) Cobertura Actual y Propuesta – Sector Tasajeras.	DFU-04	
	Equipamiento Urbano (Actual y Propuesto).	DFU-05	
RURAL	Geológico-Geomorfológico	DR-01	
	Cuencas Hidrográficas	DR-02	
	Aptitud Agrológica del Suelo	DR-03	
	Cobertura Vegetal	DR-04	
	Uso Actual del Suelo	DR-05	
	Áreas de Protección y Conservación-Reserva de Biosfera (CLCGSM)	DR-06	
	Climatológico	DR-07	
	Amenazas Naturales	DR-08	
	Zonificación Ecológica-Uso Potencial del Suelo Rural		FR-01
	Zonificación para Uso del Suelo Rural		FR-02
	Equipamiento Rural Actual y Propuesto	DFR-01	

CAPITULO II **POLÍTICAS Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS.**

SUBCAPITULO I **DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.**

Artículo 11. OBJETIVOS.

Lograr la recuperación, protección, conservación y descontaminación tanto de los ecosistemas estratégicos regionales Ciénaga Grande de Santa Marta y Sierra Nevada de Santa Marta, como de los ecosistemas municipales que por su importancia ambiental permiten garantizar la disponibilidad de los recursos hídricos, pesqueros y forestales en calidad y cantidad en el territorio municipal.

Recuperar y conservar el paisaje natural del municipio y al mismo tiempo disminuir los niveles de deforestación y contaminación.

Artículo 12. POLÍTICAS.

- ✓ Mediante gestiones de coordinación en el ámbito regional para la recuperación y manejo de los ecosistemas estratégicos compartidos.
- ✓ Diseñando alternativas de producción sostenibles acordes con la tradición cultural y a la aptitud de uso del suelo regional y municipal y los cuerpos de agua existentes en el municipio.
- ✓ Reglamentando la ocupación y uso del suelo, estimulando la implementación de programas agroforestales, silvopastoriles e incorporando tecnologías limpias en los procesos productivos.
- ✓ Conformando un sistema municipal de áreas protegidas, estimulando la declaración de áreas de reserva de la sociedad civil y adquiriendo predios en las zonas de captación de las fuentes hídricas que abastecen los acueductos urbanos y corregimentales.
- ✓ Conformando las Juntas Administradoras de Acueductos Veredales a través de las Juntas de Acción Comunal, el Consejo Municipal de Desarrollo Rural y el Concejo Municipal de Planeación Territorial.
- ✓ Socializar las determinaciones y reglamentaciones de las áreas a recuperar y conservar ambientalmente.
- ✓ Protección y recuperación de las zonas ribereñas de ríos, quebradas, caños, arroyos, y ciénagas afectadas con residuos sólidos, aguas negras, agroquímicos y desechos productos de la actividad agrícola (en la zona sur del municipio), para lograr la disponibilidad de agua en cantidad y calidad para el abastecimiento del consumo humano y para el uso agropecuario.
- ✓ Vinculación directa de la comunidad a los programas de protección y reforestación.

SUBCAPITULO II DE DESARROLLO SOCIAL Y CULTURAL.

Artículo 13. OBJETIVOS.

Fortalecer los vínculos locales y regionales mediante la integración sociocultural y económica del municipio, mediante los ejes viales Troncal del Caribe que facilita conectar las ciudades de Santa Marta, Ciénaga con Barranquilla y los municipios de las riberas del río Magdalena, y la Troncal

de Oriente que favorece la comunicación del sur del Municipio con los centros poblados del nuevo municipio de la Zona Bananera, lo que nos permitirá ser más productivos, competitivos y sostenibles.

Impulsar la conformación de grupos de trabajo que desarrollen bajo la figura asociativa diferentes actividades de forma más eficiente y rentable.

Mejorar la calidad de vida de la población pueblviejera, fortaleciendo la cobertura y calidad de los servicios sociales y públicos.

Aumentar la cobertura de la población escolar y disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo dentro del sector oficial a fin de entregar a la población una mayor y mejor calidad del servicio educativo durante la vigencia del E.O.T.

Garantizar la ampliación de la cobertura en el nivel de atención primario en salud, especialmente aquellos sectores sin la capacidad económica suficiente como campesinos, trabajadores independientes, madres solteras y ancianos, entre otros.

Rescatar, conservar y proteger el valor histórico, cultural y arquitectónico que encierra el territorio municipal, guardando una armonía urbana que identifique nuestra idiosincrasia en el ámbito regional y nacional.

Artículo 14. POLÍTICAS.

- ✓ Diseño de programas regionales y locales para la recuperación y mantenimiento de las vías de acceso a los centros poblados ubicados sobre la barra (Isla del Rosario, Palmira, Tasajeras y Nueva Frontera) y los corregimientos situados en el sur del municipio (San Juan de Palos Prietos, Tierra Nueva, Bocas de Aracataca, Isla de Cataquita).
- ✓ Conformación, fortalecimiento y operatividad de la Asociación de Corregimientos del Sur de Pueblo Viejo, para la ejecución de proyectos, como la recuperación y mantenimiento de las vías locales, infraestructura de telecomunicaciones, etc...
- ✓ Participación comunitaria en los trabajos de mantenimiento y recuperación de las vías.
- ✓ Apoyo e incentivos a grupos de trabajo asociativo que implementen tecnologías limpias para mejorar su productividad creando canales de comercialización más eficientes.

- ✓ Estimulación para la conformación de asociaciones de pequeños productores que incursionen en programas de diversificación adoptando nuevas tecnologías.
- ✓ Ampliación en la cobertura de los servicios de salud y educación mediante acciones y medidas que hagan más eficiente y versátil la prestación de estos servicios.
- ✓ Gestión de los recursos financieros necesarios para desarrollar los programas de saneamiento básico y mejoramiento de vivienda.
- ✓ Realización de mantenimiento periódico a la infraestructura y red de servicios públicos de competencia de la administración Municipal.
- ✓ Mejorando los sistemas de comunicación entre el área urbana y rural aprovechando medios de comunicación como el radial y la telefonía comunitaria y/o inalámbrica.
- ✓ Establecer una política clara para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de la educación en el municipio de Pueblo Viejo a través de la rehabilitación, ampliación, y ejecución de infraestructuras en los distintos niveles de educación (Preescolar, Primaria, Media y Vocacional)
- ✓ Implantar proyectos tendientes a mejorar la infraestructura y dotación de los elementos educativos y laboratorios para los establecimientos de educación media y vocacional.
- ✓ Realizar las articulaciones educativas necesarias de conformidad con la Ley 115 de 1.994 en escuelas y colegios, para optimizar el servicio de la educación, y lograr una intervención adecuada de las infraestructuras utilizadas, como también localizar concentraciones escolares en áreas de bajo desarrollo urbanístico.
- ✓ Definir en coordinación con la Secretaria de Educación Departamental currículos técnicos para las áreas ambientales, ecoturística y pesquera.
- ✓ Proporcionar un sistema educativo acorde con la demanda y oferta laboral que presenta el municipio, tanto el nivel media vocacional como técnico profesional.
- ✓ Las políticas de corto y mediano plazo apuntan a corregir las deficiencias descritas, donde se incluyen obras para la optimización del sistema (calificación y aumento de la cobertura).

Igualmente, la localización de centros de atención en salud en puntos estratégicos del municipio de manera que el usuario pueda acceder rápido y fácilmente a ellos. Disminuyendo el déficit de distribución espacial y minimizando los desequilibrios existentes.

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

En el horizonte del Esquema (2.005 - 2.017), para mejorar el servicio hospitalario se deberá ampliar, adecuar y dotar al Hospital Local San José, con el fin de mantener una cobertura en condiciones amplias y aceptables.

- ✓ En lo referente al nivel de atención primario y de prevención se propone la adecuación y dotación de los puestos de salud existentes para un funcionamiento más efectivo.
 - ✓ Reestructurar los puestos de salud de Isla del Rosario, San Juan de Palos Prietos para convertirlos en centros de salud.
 - ✓ Crear y/o reestructurar los Puestos de Salud en los centros poblados de Nueva Frontera, Palmira, Tierra Nueva y Bocas de Aracataca.
 - ✓ Asegurar los recursos necesarios para la ampliación de la cobertura actual a través del desarrollo de proyectos de construcción de nueva infraestructura en salud.
 - ✓ Establecer programas efectivos de prevención y asistencia a la drogadicción y el SIDA.
 - ✓ Crear programas adecuados de atención a la población infantil y a la población en proceso de envejecimiento, en zonas de extrema pobreza, con el establecimiento de centros especiales.
 - ✓ Garantizar la extensión del servicio hacia las nuevas áreas de desarrollo y expansión.
-
- ✓ Conservando el trazado ortogonal del casco urbano, como prueba de la forma en que se desarrolló la cabecera municipal alrededor de elementos creados como el templo parroquial y el parque central, los cuales jugaron un papel importante en el proceso de conformación de la estructura del territorio.
 - ✓ Mediante la creación de incentivos y compensaciones con el ánimo de conservar los bienes de interés cultural en el marco de la Ley 397 (Ley General de Cultura) y Ley 388 de 1997.
 - ✓ Integración de los sitios de interés patrimonial a la actividad ecoturística como medio para su aprovechamiento, difusión y conservación.
 - ✓ Creación del Consejo Municipal de Cultura.

SUBCAPITULO III DE DESARROLLO ECONÓMICO.

Artículo 15. OBJETIVOS.

- Diseñar y construir la infraestructura necesaria para desarrollar las actividades económicas, que garanticen la producción en los renglones para lo cuales se especializará el Municipio.
- Fortalecer el manejo de la producción agropecuaria e incentivar la actividad forestal en las áreas aptas para tal fin.
- Desarrollar el renglón ecoturístico en el municipio.

Artículo 16. POLÍTICAS.

- ✓ Definiendo áreas aptas para el desarrollo agropecuario, piscícola y de cultivos forestales, y promoviendo programas para tal fin.
- ✓ Gestión y consecución por parte de la administración municipal, de los recursos económicos para las obras de desarrollo requeridas por la comunidad.
- ✓ Involucrando a la población como parte activa en las alianzas que se conformen para el desarrollo de los proyectos de producción piscícola, forestal y agropecuaria.
- ✓ Definiendo áreas aptas para cultivos forestales y promover programas para el desarrollo de esta actividad.
- ✓ Desarrollando mecanismos para la provisión y abastecimiento del recurso hídrico en épocas de estiaje para las actividades agrícolas y pecuarias.
- ✓ Apoyando la elaboración de estudios y ejecución de proyectos para la construcción de sistemas de riego.
- ✓ Implementando mecanismos para adoptar nuevas tecnologías en los sistemas productivos.
- ✓ Disminuir los grados de conflictos por uso del suelo propiciando la reconversión de sistemas productivos acordes con la oferta ambiental y estimulando la diversificación.
- ✓ Apoyando la creación de un sistema de información regional que sirva como herramienta para planificar la producción agropecuaria en el municipio.

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

- ✓ Adelantando campañas para difundir mediante paquetes turísticos a nivel departamental y nacional los sitios de interés que la naturaleza le ha regalado al municipio.
- ✓ Apoyando las ONG's para que promuevan y desarrollen en forma organizada la actividad ecoturística en el municipio.
- ✓ Diseño y puesta en marcha medidas que regulen la intervención, aprovechamiento y ocupación de los sitios de interés ecoturísticos con el ánimo de preservarlos y protegerlos.
- ✓ Adecuación y equipamiento de los sitios para el desarrollo de la actividad ecoturística.

SUBCAPITULO IV DE CONVIVENCIA Y GOBERNABILIDAD.

Artículo 17. OBJETIVOS.

Informar y educar a través de programas y políticas concertadas y permanentes, orientadas a crear y/o fortalecer "costumbres, acciones y reglas mínimas compartidas que generan sentido de pertenencia, faciliten la convivencia y conduzcan al respeto del patrimonio común y al reconocimiento de los derechos y deberes ciudadanos".

Esta prioridad incluye también a los habitantes de las zonas rurales que se agrupan en corregimientos y veredas.

Esperamos construir un municipio con virtudes sociales, con sentido de pertenencia, compromiso social e identidad donde lo local es importante.

“Un municipio para el ecoturismo, la producción y la convivencia”.

Artículo 18. POLÍTICAS.

- Modificar ciertos comportamientos individuales y colectivos que riñen fuertemente con la vida social de la ciudad, a través de la autorregulación ciudadana, de la capacitación de funcionarios y del rediseño y construcción de algunos espacios urbanos en los cuales interactúan.
- La revitalización de la convivencia urbana se fundamenta en la construcción colectiva de relaciones que permitan el reconocimiento del individuo como parte del colectivo social, que regulen sus acciones y las de los demás en el marco de beneficios recíprocos y que protejan la vida, honra y bienes de los miembros de la sociedad, en un ámbito de

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

conocimiento y ejercicio de derechos, deberes y libertades. La reanimación de la convivencia tiene como fundamento el respeto y la tolerancia hacia los demás, el desestímulo a comportamientos como el avivatazgo, y el fortalecimiento de los vínculos de solidaridad. En este sentido, se realizarán campañas que motiven al ciudadano a acompañar, apoyar e impulsar las acciones adelantadas por la **Administración Municipal** para que, de manera conjunta, se logren alcanzar los propósitos y metas establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

- Desencadenar y coordinar acciones públicas y privadas que incidan sobre la manera como los ciudadanos perciben, reconocen y usan los entornos sociales y urbanos y cómo se relacionan entre ellos en cada entorno. Pertenecer a una ciudad o a una población es reconocer contextos y en cada contexto respetar las reglas correspondientes. Apropiarse del municipio es aprender a usarlo valorando y respetando su ordenamiento y su carácter de patrimonio común.
- Se construirá colectivamente una imagen del municipio compartido, actual y futuro, y se buscará que la comprensión y el respeto de las reglas confieran identidad ciudadana y sentido de pertenencia. Se impulsará lo que tradicionalmente se reconoce como cultura popular y las manifestaciones artísticas que puedan contribuir a generar sentimiento de pertenencia a la ciudad y al municipio.
- Se desarrollarán programas con miras a rescatar la historia de Pueblo Viejo como construcción colectiva, su patrimonio cultural y arquitectónico (palafítico) y fortalecer su atractivo turístico; se apoyarán actividades artísticas, culturales y de comunicación para crear solidaridad. Para ello, se tendrá como fundamento la transformación del municipio, en un entorno digno, amable y enriquecedor.
- Se creará el Comité Interinstitucional para Jóvenes, a través del cual se fomentará la participación juvenil en la construcción y enriquecimiento de la vida actual y futura del municipio. Un aspecto fundamental para el fortalecimiento de la convivencia es la valoración que el ciudadano debe darle a su entorno y, en particular, la forma como interactúa con él. Con la formación y capacitación del ciudadano también se fortalecerá el proceso de participación en la gestión ambiental y se arraigarán los principios de la vida en comunidad.
- Como estrategia especial se fomentará lo artístico y folclórico en los asentamientos marginados cuya diversidad cultural no se ha aprovechado socialmente, entre éstos los desplazados, comunidades negras, etc...
- Igualmente, se modernizarán los esquemas de seguridad y se gestionarán recursos a la Policía en las áreas de comunicaciones, transporte, inteligencia y desarrollo de infraestructura locativa.

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

Artículo 19. PROGRAMAS.

▣ Divulgación normativa: Código de Policía, normas ambientales, normas de tránsito, de convivencia ciudadana y solidaridad.

- ✓ Realizar convenios con los colegios para desarrollar estas temáticas como parte de los contenidos curriculares.
- ✓ Capacitar a la comunidad en lo relativo al respeto a las normas.
- ✓ Realizar actividades de lúdica normativa.
- ✓ Divulgar el estatuto de Defensa al Consumidor.

▣ Divulgación y promoción de los símbolos y componentes del municipio más representativos de la historia y vida de los pueblviejeros.

- ✓ Adelantar campañas y programas permanentes que refuercen, como patrimonio común, los símbolos y componentes identificados.
- ✓ Celebrar la Semana del Municipio como jornada de reflexión de la cultura de los pueblviejeros y coordinarla con los festejos de cumpleaños del municipio.

▣ Estimulo al rescate, valoración, calificación y proyección de las tradiciones artísticas, folclóricas y gastronómicas y las prácticas sociales de reciprocidad y solidaridad.

- ✓ Acordar un plan de fomento, creación, investigación, organización y capacitación en las áreas artísticas y folclóricas más representativas.
- ✓ Fomentar la asignación de tiempo y preparación de las asignaturas en escuelas y colegios que tienen que ver con estas actividades
- ✓ Adelantar convenios con ONGs y centros educativos para promover, capacitar y organizar grupos artísticos y folclóricos.
- ✓ Acordar un plan de atención artística y folclórica para el área rural, previo diagnóstico de la situación en que se encuentra.

▣ Ampliar y sistematizar el conocimiento sobre las características generales de las distintas comunidades culturales urbanas y rurales con el fin de determinar creencias, costumbres, valores, principios y afectos respecto a la población y el municipio.

- ✓ Solicitar a las universidades, investigadores y estudiosos sociales hacer diagnósticos sobre las comunidades culturales del municipio o hacerlos a través de concursos.

▣ Divulgación de los elementos culturales de estas comunidades que propicien sentido de pertenencia, eleven

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

la estima personal y colectiva, la convivencia pacífica, los buenos modales, el civismo, el respeto, la responsabilidad, el trabajo, la solución pacífica de conflictos y el ingenio.

- ✓ Organizar concursos como: historia de mi barrio, el barrio más limpio (por estrato), el más arborizado, el de la calle y la casa más iluminada en Navidad.
- ✓ Organizar festivales recreativos y deportivos con juegos y actividades típicas: trompos, bolitas de cristal, bola de caucho, checa, carreras en sacos y en caballitos de madera, el que más beba y coma, cuentos y chistes, entre otros.
- ✓ Hacer reconocimientos anuales a personas, asociaciones o gremios que se hayan distinguido por impulsar, defender y proyectar el municipio.
- ✓ Publicar y divulgar obras referidas a la realidad de Pueblo Viejo.

 **Estudiar y divulgar las distintas formas de solución de conflictos que poseen las comunidades como alternativas de justicia comunitaria.**

- ✓ Identificar las distintas formas de solución de conflictos que emplean las comunidades
- ✓ Capacitar a líderes prestantes (hombres y mujeres) y acatados por las comunidades como conciliadores en equidad y jueces de paz.
- ✓ Conformar la Comisión para la Nueva Educación de Pueblo Viejo que elabore un nuevo programa de estudio para la educación primaria teniendo en cuenta la historia, la realidad del presente y las aspiraciones e ideales del futuro.
- ✓ Institucionalizar las ferias de la ciencia y la cultura de las escuelas de los asentamientos marginales de Pueblo Viejo y de los colegios de bachillerato.

CAPITULO III

MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Artículo 20. MODELO URBANO-RURAL-REGIONAL.

La propuesta urbano-rural se apoya en dos aspectos importantes:

A.- La ubicación al norte de la cabecera municipal, la cual sirve por un lado de enlace entre las actividades marinas y las actividades que se puedan desarrollar sobre la Ciénaga Grande de Santa Marta, y por otro lado al encontrarse sobre una vía de orden nacional que conecta a dos centros poblados de importancia nacional, como lo son la ciudad de Santa

"Pueblo Viejo compromiso de todos"

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

Marta y la ciudad de Barranquilla, facilitará la comercialización de los productos que el municipio cultive, acopie y transforme.

B.- La ubicación al sur de corregimientos municipales que se deberán especializar en actividades agrícolas y pecuarias, con las cuales al aumentar su producción podrán ser fácilmente movilizadas por vía hídrica a los centros de transformación de la cabecera para su exportación.

Con esta propuesta se logra que cada espacio o área territorial se especialice según su vocación y potencial natural como humano y en conjunto hacer que entre todas las áreas consoliden y constituyan un sistema que le permita el municipio afrontar el reto que le impone la competencia de otros municipios de la región y del país que poseen mayores oportunidades de desarrollo.

Artículo 21. MODELO INTRAURBANO.

Ateniéndose a las directrices municipales descritas anteriormente, se debe por lo tanto consolidar un modelo intraurbano que responda a esa escala de mayor jerarquía; por lo tanto, se procura hacer de la barra litoral en donde están cinco asentamientos diferentes en la actualidad como lo son la cabecera municipal y los corregimientos de Isla del Rosario, Palmira, Tasajeras y Nueva Frontera una sola unidad física.

Se pretende hacia el futuro que cada área no responda a directrices urbanísticas, arquitectónicas, de espacio público, equipamientos e infraestructura diversas e independientes. El conjunto de asentamientos debe ser interdependiente.

Para lograr dicho objetivo se busca en principio que el área urbana sea una sola unidad administrativa, en la cual quede claramente definido: **Primero**, los suelos de protección para su no ocupación y con los cuales se apoye el desarrollo pesquero del municipio. **Segundo**, las zonas de expansión urbana, tanto de uso residencial al reubicar allí parte de la población y al crear nuevas viviendas palafíticas, como de uso industrial y de productividad en agua dulce como salada. **Tercero**, el mejoramiento de las comunicaciones viales y peatonales entre los asentamientos para evitar que la vía nacional sea el único medio de enlace entre ellos. **Cuarto**, la consolidación de los equipamientos existentes al remodelarlos y adecuarlos a las necesidades actuales y futuras de la población, para promover la cultura, fortalecer la enseñanza, la ciencia, la investigación y el uso del tiempo libre de los pobladores. **Quinto**, la construcción de nuevos equipamientos productivos en lo pesquero, pecuario y agrícola. Y **sexto**,

nuevos desarrollos turísticos con componentes hoteleros, centros científicos y de investigación y de recreación.

CAPITULO IV LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

Artículo 22. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El territorio del municipio de Pueblo Viejo según lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1.997 se clasifica en Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano, Rural y de Protección.

SUBCAPITULO I SUELO URBANO.

Artículo 23. DEFINICIÓN.

Son los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, y las zonas donde halla asentamientos de desarrollo incompleto o inadecuado que tiene factibilidad de tener programas de mejoramiento integral para dotarlos de estos dos servicios públicos durante la vigencia del EOT, que se presenta en el mapa de la clasificación general del territorio.

Artículo 24. BARRIOS O LOCALIZACIÓN.

El suelo urbano en la cabecera del municipio de Pueblo Viejo se haya conformado por los barrios (ver Plano FU-02) que se encuentran delimitados en el Documento Diagnóstico, así:

MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO
DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA DEL AREA URBANA (Cabecera Municipal),
2004

ACOTAMIENTO			BARRIOS LIMITROFES			
BARRIOS	CALLES	CARRERAS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Pénjamo	8 a 12	8 a 13	San José y Mar Caribe	Carretera Troncal del Caribe	Lotes sin urbanizar y cabañas de VillaVel	San José y Providencia
San José	2 a 8	7 a 11A	Mar Caribe	Pénjamo y Providencia	Pénjamo	Nuevo oriente
Providencia	8 a 12	5 a 8	San José y Nuevo oriente	Carretera Troncal del Caribe	Pénjamo	Nuevo oriente
Nuevo Oriente	1 a 8 y 12	4 a 7	Mar caribe y san José	Carretera Troncal del Caribe	San José y Providencia	La unión
La Unión	1 a 5 y 12	3 a 5	Mar Caribe	Aquí te Espero	Nuevo oriente	Mar Caribe
Aquí te Espero	5 a 12	1 a 3	La Unión	Carretera Troncal del Caribe	La Unión	Mar Caribe
Los Alpes	12 a 15	6A a 10	Carretera Troncal del Caribe	Ciénaga Grande de Santa Marta	Ciénaga Grande de Santa Marta	San Martín
San Martín	12 a 15	1A a 6A	Carretera Troncal del Caribe	Zona pantanosa al este del Puente La Barra	Los Alpes	

Artículo 25. POLIGONAL.

El perímetro urbano será el mismo que el perímetro de servicios, el cual comprende el área urbana central tradicional y las áreas urbanas de Isla del Rosario, Palmira y Tasajeras, las cuales estarán integradas en un solo perímetro urbano, el cual cuenta con la infraestructura vial y peatonal, redes parciales y /o estudios de proyección de servicios públicos. Se encuentra delimitado y demarcado así;

PUNTO 1. Coordenadas: (971813.50 E / 1°705899.00 N). Siguiendo la línea de costa, desde el límite con el Parque Nacional Natural Isla de Salamanca, hasta la Boca de la Barra, donde se ubica el punto 2.

PUNTO 2. Coordenadas: (976668.67 E / 1°707014.22 N). Del punto 2 en la margen occidente de la Boca de la Barra, se atraviesa dicha boca hasta el punto 3 (margen oriental de la Boca de la Barra).

PUNTO 3. Coordenadas: (976734.54 E / 1°707055.84 N). Del Punto 3 siguiendo en dirección nor-este, por la línea de costa hasta el punto 4 (límite con el Municipio de Ciénaga).

PUNTO 4. Coordenadas: (979497.96 E / 1°708949.41 N). Del punto 4 siguiendo en dirección Sur-Este, por la línea limítrofe con el vecino Municipio de Ciénaga hasta el punto 5 (borde norte de la Ciénaga Grande de Santa Marta).

PUNTO 5. Coordenadas: (979672.43 E / 1°708662.00 N). Del punto 5 siguiendo la línea que señala el borde norte de la Ciénaga Grande de Santa Marta en dirección oeste hasta el punto 6 (margen oriental de la Boca de la Barra).

PUNTO 6. Coordenadas: (976857.38 E / 1°707045.65 N). Del punto 6, se atraviesa la Boca de la Barra en dirección oeste hasta el punto 7 (margen occidental de la Boca de la Barra).

PUNTO 7. Coordenadas: (976646.81 E / 1°707001.76 N). Del punto 7, siguiendo el borde norte de la Ciénaga Grande de Santa Marta (CGSM) en dirección sur y luego sur-oeste hasta el punto 8 (Sector de Isla del Rosario).

PUNTO 8. Coordenadas: (976336.22 E / 1°706419.32 N). Del punto 8 siguiendo el borde de la CGSM en dirección sur-oeste hasta el punto 9 (Sector de Isla del Rosario).

PUNTO 9. Coordenadas: (976038.77 E / 1°706312.59 N). Del punto 9, siguiendo el borde de la CGSM en dirección nor-oeste, hasta el punto 10 (Sector de Isla del Rosario).

PUNTO 10. Coordenadas: (975961.78 E / 1°706389.57 N). Del punto 10, siguiendo el borde de la CGSM en dirección nor-oeste y luego norte hasta el punto 11 (Sector de Isla del Rosario).

PUNTO 11. Coordenadas: (975870.80 E / 1°706590.79 N). Del punto 11, siguiendo el borde norte de la CGSM en dirección oeste, hasta el punto 12 (Sector de Palmira).

PUNTO 12. Coordenadas: (974656.78 E / 1°705902.76 N). Del punto 12, siguiendo el borde norte de la CGSM en dirección oeste, hasta el punto 13 (Sector de Palmira).

PUNTO 13. Coordenadas: (974213.81 E / 1°705920.65 N). Del punto 13, siguiendo el borde norte de la CGSM en dirección oeste, hasta el punto 14 (Sector de Tasajeras).

PUNTO 14. Coordenadas: (973615.41 E / 1°705782.42 N). Del punto 14, siguiendo el borde norte de la CGSM en dirección oeste, hasta el punto 15 (Sector de Tasajeras).

PUNTO 15. Coordenadas: (971953.18 E / 1°705568.96 N). Del punto 15, siguiendo en dirección nor-nor-oeste hasta encontrar la carretera Troncal del Caribe, luego en dirección sur-oeste-oeste, y por último en dirección nor-nor-oeste hasta encontrar el punto 1 de cierre del polígono.

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

El perímetro Urbano para el Municipio de Pueblo Viejo es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de Clasificación del Suelo (FU-01), que deberá ser habilitado para el uso urbano y se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados para conformar el perímetro sanitario. Para efectos de la demarcación técnica de este perímetro, se tendrá en cuenta las condiciones potenciales para la prestación de servicios públicos, la topografía y las condiciones de emplazamiento y límites naturales.

SUBCAPITULO II SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

Artículo 26. DEFINICIÓN.

Forman parte del suelo de expansión los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa de clasificación general del Territorio, estos suelos son los que se habilitarán y urbanizarán durante la vigencia del EOT y deben estar en concordancia con el propósito y vocación de desarrollo del Municipio.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Artículo 27. LOCALIZACIÓN.

El Suelo de Expansión Urbana en el municipio se halla determinado por cuatro zonas así (ver plano FU-05):

- **Zona 1:** Ubicada en el occidente de la cabecera municipal.
- **Zona 2:** Localizada en el nor-orienté del Sector de Isla del Rosario.
- **Zona 3:** En el orienté del Sector de Tasajeras.
- **Zona 4:** En el sur-occidente del Sector de tasajeras.

SUBCAPITULO III SUELO RURAL.

Artículo 28. DEFINICIÓN.

Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros comprendidos en el mapa de clasificación general del Territorio, y se destinará a usos agrícolas, pecuarios, forestales y no es susceptible de urbanizar durante la vigencia del EOT y debe estar con concordancia con las políticas ambientales y agrícolas.

Artículo 29. LOCALIZACIÓN.

Este suelo esta conformado por los terrenos ubicados al sur de la barra sobre la cual se asienta la cabecera municipal (ver Mapa FUR-00).

Al interior del suelo rural se identifican dos zonas principalmente (Ver Mapa FR-02 y Cuadro de Clases de Suelo, Zonificación y Categorías de Uso para la reglamentación de uso del Suelo Rural):

- Zona de Protección y/o Conservación Ambiental
- Zona de Desarrollo Agropecuario

SUBCAPITULO IV SUELO SUBURBANO.

Artículo 30. DEFINICIÓN.

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Artículo 31. LOCALIZACIÓN.

El suelo suburbano corresponde a los núcleos Corregimentales de San Juan de Palos Prietos, Tierra Nueva, Bocas de Aracataca e Isla de Cataquita, localizados en el sur del municipio de Pueblo Viejo.

Por medio de Planes Parciales se definirán las poligonales que delimiten estas áreas suburbanas en los corregimientos arriba mencionados.

SUBCAPITULO V SUELO DE PROTECCIÓN.

Artículo 32. DEFINICIÓN.

Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa clasificación general del Territorio, que por sus características geográficas paisajistas o ambientales tiene restricción de urbanizarse y edificarse, así como las áreas definidas como de alto riesgo para la localización de asentamientos por amenazas naturales o salubridad y las zonas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Igualmente hacen parte de este suelo los inmuebles declarados de patrimonio histórico cultural y arquitectónico

Artículo 33. EN SUELO URBANO.

Comprende aquellas franjas de tierra que presentan problemas de inundación en épocas de invierno, y/o los suelos que permanecen inundados gran parte del año:

- Al oriente de la cabecera municipal, hasta el límite con el Municipio de Ciénaga.
- Al occidente de la cabecera, entre la Boca de la Barra y la Zona de Expansión Urbana.
- Franja al norte de la carretera Troncal del Caribe, entre los sectores de Isla del Rosario y Tasajeras.

- **Suelo de Protección Ambiental:** Corresponde principalmente a las zonas de crecimiento de manglar en el borde sur de la barra bañada por la Ciénaga Grande de Santa Marta.
- **Suelo de Protección de Playa:** Comprende la franja de 50 metros de ancho aproximadamente, que bordea la costa del área

urbana municipal desde el límite con el Municipio de Ciénaga al oriente.

- **Suelo de Protección de Gasoducto:** Comprende una franja de 25 metros a los lados del gasoducto de PROMIGAS S.A. que atraviesa el área urbana en sentido este-oeste.
- **Suelo de protección de vía:** Abarca la banda de terreno de 15 metros de ancho (medida desde el eje de la vía), localizada a ambos lados de la Carretera Troncal del caribe.

Artículo 34. EN SUELO RURAL.

El suelo de protección en el área rural comprende las siguientes áreas:

- Zona del Vía parque Isla de Salamanca
- Zona de Santuario de Fauna y Flora de la Ciénaga Grande de Santa Marta.
- Zona del Borde de la Ciénaga Grande de Santa Marta y de la Llanura Aluvial de Desborde.
- Zona de Ronda Hidráulica (30 metros a ambos lados) de los ríos y cuerpos de agua.
- Cuerpos de Agua (Ciénaga Grande de Santa Marta, Ciénaga El Chino y Sevillano).

CAPITULO V AMENAZAS EN SUELOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 35. SUELO DE AMENAZA NATURAL.

Comprende aquellas franjas de tierra que presentan problemas de inundación en épocas de invierno, los suelos que permanecen inundados gran parte del año:

- Al oriente de la cabecera municipal, hasta el límite con el Municipio de Ciénaga.
- Al occidente de la cabecera, entre la Boca de la Barra y la Zona de Expansión Urbana.
- Franja al norte de la carretera Troncal del caribe, entre los sectores de Isla del Rosario y Tasajeras.

Artículo 36. EN SUELO RURAL.

➤ AMENAZA POR INUNDACION.

Esta amenaza se haya asociada al desborde de ciertos cuerpos de agua como son: la Ciénaga Grande de Santa Marta (CGSM); los ríos Aracataca, Tucurín, Sevilla y los Caños San Joaquín, Pájaro, entre otros. Dichos fenómenos ocurren principalmente durante la época de máximas lluvias (octubre – noviembre), como en efecto sucedió en el año de 1999, cuando el registro pluviométrico alcanzó los 2500 mm.

La zona definida con amenaza de inundación corresponde a la llanura aluvial de desborde de los cuerpos de agua citados anteriormente, y a sectores pantanosos con vegetación de mangle, y topografía plana a plano – cóncava. Esta zona involucra una franja de tierra que bordea las Ciénagas de Sevillano y del Chino, la parte centro y sur del municipio, bordeando la CGSM, el río Aracataca y el río Tucurín. Su extensión es de 1587.92 Hectáreas.

➤ AMENAZA POR AGENTES MARINO-COSTEROS.

Este tipo de amenaza se relaciona a la acción de agentes como el viento, las mareas y olas, producto de tormentas tropicales y huracanes que ocurren principalmente en el Mar Caribe en el segundo semestre del año, igualmente asociados a fenómenos como vientos del SW que muy a menudo constituyen los llamados “vendavales” que afectan también a la Zona Bananera.

La zona bajo esta amenaza en el Municipio de Pueblo Viejo, comprende la isla barrera llamada “isla de Salamanca”, con un área de 1979, 31 Has.

CAPITULO VI
RIESGOS EN SUELO URBANO, CENTROS POBLADOS Y
CORREGIMENTALES.

Artículo 37. SUELO DE AMENAZA NATURAL.

- **Por Amenaza de inundación.**

CABECERA MUNICIPAL

Zona Expuesta	Causante
• Barrio Los Alpes (23 casas-Cra. 6A y 7) • San Martín (53 casas-Cra. 1B y 6ª) • Borde sur de la cabecera municipal-Ciénaga Grande de Santa Marta	• Desborde de la Ciénaga Grande de Santa Marta en épocas de invierno (abril-mayo, octubre-noviembre).

SECTOR DE PALMIRA

Zona Expuesta	Causante
• Entre la Carretera Troncal del Caribe y la Calle 4. • Desde la Carrera 6 (entrada al núcleo corregimental) hasta la Cra. 8 y calle 4. • Borde sur del núcleo corregimental-Ciénaga Grande de Santa Marta hasta la Calle 2.	• Desborde de la Ciénaga Grande de Santa Marta en épocas de invierno y encharcamiento de aguas lluvias (abril-mayo, octubre-noviembre).

SECTOR DE TASAJERAS

Zona Expuesta	Causante
• El borde oriental del núcleo corregimental hasta la Cra. 12. • Borde sur del núcleo corregimental-Ciénaga Grande de Santa Marta hasta la Calle 2.	• Desborde de la Ciénaga Grande de Santa Marta en épocas de invierno y encharcamiento de aguas lluvias (abril-mayo, octubre-noviembre).

SECTOR DE ISLA DEL ROSARIO

Zona Expuesta	Causante
- Entre la Carretera Troncal del Caribe y la Cra. 5 (franja que bordea el canal norte). - La franja oriental en límite con la CGSM hasta la calle 4. - La franja occidental en límite con la CGSM hasta la calle 8. - Borde sur del núcleo corregimental-Ciénaga Grande de Santa Marta hasta la Carrera 2.	Desborde de la Ciénaga Grande de Santa Marta en épocas de invierno y encharcamiento de aguas lluvias (abril-mayo, octubre-noviembre).

SECTOR DE NUEVA FRONTERA

Zona Expuesta	Causante
- Sector Norte del corregimiento (al norte de la carretera Troncal del Caribe, abarcando aprox. un 90% del área construida). - Borde sur del núcleo corregimental-Ciénaga Grande de Santa Marta hasta la carretera Troncal del Caribe, abarcando un 90% de este sector construido.	Desborde de la Ciénaga Grande de Santa Marta en épocas de invierno y encharcamiento de aguas lluvias (abril-mayo, octubre-noviembre).

- **Por Amenaza de Fenómenos Marino-Costeros**

CABECERA MUNICIPAL

Zona Expuesta	Causante
Erosión Costera - Barrio La Unión (19 casas) - Barrio Nuevo Horizonte (38 casas) - San José (60 casas) Tormentas Tropicales y Vientos Huracanados - En primera instancia, con mayor grado de afectación, franja de terreno de 100 m de ancho de la cabecera que bordea el mar caribe. - Toda la cabecera municipal	- Oleaje y mareas en la costa caribe colombiana. - Tormentas tropicales, huracanes y marejadas de baja y mediana intensidad, que afectan en general la costa caribe colombiana. - Tormentas tropicales, huracanes y marejadas de media y alta intensidad que afectan la costa caribe colombiana en su sector centro-oriente.

- **Por Amenaza de Eventos asociados al Gasoducto de PROMIGAS**

CABECERA MUNICIPAL

Zona Expuesta	Causante
• Franja de viviendas (50 m de ancho) que se extiende paralela a la trayectoria del gasoducto en la playa de la cabecera.	• Fugas de gas y atentados terroristas, ya que la erosión costera puede desenterrar el gasoducto.

SECTOR DE TASAJERAS

Zona Expuesta	Causante
• Franja de viviendas (50 m de ancho) que se extiende paralela a la trayectoria del gasoducto entre las calles 5 y 7 y carreras 2 y 14, en el núcleo corregimental.	• Fugas de gas y atentados terroristas, ya que la erosión costera puede desenterrar el gasoducto.

Artículo 38. EN SUELO RURAL.

➤ **AMENAZA POR INUNDACION.**

Esta amenaza se haya asociada al desborde de ciertos cuerpos de agua como son: la Ciénaga Grande de Santa Marta (CGSM); los ríos Aracataca, Tucurínca, Sevilla y los Caños San Joaquín, Pájaro, entre otros. Dichos fenómenos ocurren principalmente durante la época de máximas lluvias (octubre – noviembre), como en efecto sucedió en el año de 1999, cuando la precipitación pluvial alcanzó los 2500 mm.

La zona definida con amenaza de inundación corresponde a la llanura aluvial de desborde de los cuerpos de agua citados anteriormente, y a sectores pantanosos con vegetación de mangle, y topografía plana a plano – cóncava. Esta zona involucra una franja de tierra que bordea las Ciénagas de Sevillano y del Chino, la parte centro y sur del municipio, bordeando la CGSM, el río Aracataca y el río Tucurínca. Su extensión es de 1587.92 Hectáreas.

➤ **AMENAZA POR AGENTES MARINO-COSTEROS.**

Este tipo de amenaza se relaciona a la acción de agentes como el viento, las mareas y olas, producto de tormentas tropicales y huracanes que ocurren principalmente en el Mar Caribe en el segundo semestre del año, igualmente asociados a fenómenos como vientos del SW que muy a menudo constituyen los llamados “vendavales” que afectan también a la Zona Bananera.

La zona bajo esta amenaza en el Municipio de Pueblo Viejo, comprende la isla barrera llamada “isla de Salamanca”, con un área de 1979, 31 Has.

LIBRO III

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

Artículo 39. Definición.

Se entiende por Norma Urbanística General de acuerdo con la ley 388 de 1997: "aquellas que permiten establecer usos e intensidades de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos de desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones entre las que hacen parte entre otras las siguientes normas urbanísticas generales:

- ✓ Las especificaciones de aislamientos, volumetría y alturas de las construcciones.
- ✓ La determinación de las zonas de renovación conjuntamente con los programas y procedimientos de intervención.
- ✓ La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el Componente General.
- ✓ Las características de la red vial secundaria, la localización de los terrenos a afectar para ubicar equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes a dicha escala.
- ✓ las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- ✓ Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere el caso.
- ✓ El señalamiento de las excepciones a estas normas en zonas de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales hayan normas que adoptar y concertar. deben establecerse los parámetros,

procedimientos y requisitos que se deben cumplir en tales casos y con sus dueños.

- ✓ Las demás normas previstas en la presente Ley o que se consideren convenientes por las autoridades municipales".

CAPITULO I CONCEPTOS Y CAMPO DE APLICACIÓN.

Artículo 40. Definición

Son aquellas normas que permiten establecer los usos del territorio, la intensidad de usos del suelo, así como las actuaciones, los tratamientos y los procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión urbana. Por consiguiente otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con las especificaciones de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implican tal definición de derechos u obligaciones.

CAPITULO II CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

Artículo 41. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Son los distintos tipos de usos que se dan al interior de la estructura urbana constituida y de los futuros suelos de expansión urbana y que se definen así para el área urbana de Pueblo Viejo:

USO HABITACIONAL O RESIDENCIAL; USO MULTIPLE O MIXTOS; COMERCIAL; USOS INDUSTRIALES; USOS INSTITUCIONALES; SUELOS DE ALTO RIESGO Y AMENAZAS.

Artículo 42. Usos Específicos. Las asignaciones de usos específicos permiten definir al interior de cada área de actividad o de cada sector homogéneo el tipo preciso de actividades que allí se pueden desarrollar, sus limitaciones, modalidades, localización y requisitos de operación. Los usos específicos se clasifican, para efectos de su asignación en cada sector homogéneo, de la siguiente manera:

1. **Uso Principal:** Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona y, en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de la reglamentación.
2. **Uso Complementario:** Es aquel que contribuye al correcto funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma, pudiendo ésta limitarlo incluso a una porción de cada edificación.
3. **Uso Restringido:** Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones puede desarrollarse, a condición de no generar impacto negativo alguno sobre las actividades permitidas ni sobre el espacio público circundante.
4. **Uso Prohibido:** Es aquel que no puede ubicarse dentro de un área de actividad definida por el impacto negativo que genera sobre ella.

CAPITULO III PARA SUELO URBANO.

SUBCAPITULO I LAS ACTIVIDADES RESIDENCIALES.

Artículo 43. DEFINICIONES.

Pertenecen al Uso Habitacional todas las edificaciones destinadas como lugar de habitación a los residentes de la cabecera. Para efectos de la reglamentación se consideran las siguientes modalidades: vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda trifamiliar, vivienda multifamiliar y agrupaciones o conjuntos.

Artículo 44. LOCALIZACIÓN.

La zona residencial se localiza en el área establecida y señalada en el plano No FU-05 del Componente Urbano que forma parte del presente Acuerdo y comprende la mayor parte de los sectores de Tasajeras, Palmira, Isla del Rosario y la Cabecera Municipal.

Artículo 45. REGLAMENTACIÓN.

- **ALTURAS MÁXIMAS.**

La altura máxima permitida es de 2 pisos.

- **RETIRO FRONTAL.**

Los retiros frontales mínimos se exigirán de acuerdo a las características de la zona urbanizada actual cuando la línea de propiedad y la línea de construcción se confundan.

El frente mínimo de lotes en predios vacantes será de 8 metros y el retiro frontal será de 3 metros a partir de la línea de propiedad.

- **RETIROS LATERALES.**

El retiro de Lateral mínimo es de 1 metro en los predios actualmente sin urbanizar en esta zona.

- **RETIRO DE FONDO.**

El retiro de fondo mínimo es de 5.00 metros en los predios actualmente sin urbanizar en esta zona.

- **AREA MINIMA DE VIVIENDA.**

El área mínima requerida se definirá de acuerdo al número de alcobas, estableciéndose un mínimo de 40 M² de vivienda por alcoba así:

- Vivienda de una alcoba: 40 M²
- Vivienda de dos alcobas: 60 M²
- Vivienda de tres alcobas: 80 M².

- **FRENTES MINIMOS DE LOTE (PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES.)**

El frente mínimo de lotes en predios vacantes será de 8.00 metros y el retiro frontal será de 3.00 metros a partir de la línea de propiedad.

- **NORMAS EN PREDIOS YA DESARROLLADOS.**

El frente mínimo de lotes en predios urbanizados en zonas desarrolladas o cuando se haga un proceso de demolición será acordado mediante acto administrativo (resolución) de la Secretaría de Planeación Municipal. Se tratará de crear mejores condiciones en los retiros frontales a partir de la línea de propiedad cuando esta se integre con la línea de construcción.

- **ESTACIONAMIENTOS.**

Para uso residencial cuando se proyecten urbanizaciones o conjuntos residenciales se podrán considerar estacionamientos descubiertos a razón de 2 estacionamientos por cada 4 viviendas para residentes y 2 estacionamientos por cada 6 viviendas para visitantes.

- **USOS DEL SUELO.**

USO RESIDENCIAL	
Principal	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos familiares
Complementario	Comercio Local, Institucional, Industrial liviano
Restringido	Industrial pesado.
Prohibido	Billares, bares, Expendio de licores y estaderos, talleres de mecánica.

SUBCAPITULO II
LAS ACTIVIDADES COMERCIALES.

Artículo 46. DEFINICIONES.

Comprende los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios. Se clasificarán en cuatro grupos de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, según la actividad y el servicio que prestan:

- **Local.** Son aquellas ventas de bienes y servicios complementarios a la vivienda por cuanto distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados ni ocasionan congestionamientos del tráfico urbano ni molestias al uso residencial, su ámbito se circunscribe exclusivamente a satisfacer la demanda a nivel de barrio. Este grupo esta conformados entre otras por las siguientes actividades:
 1. Venta de alimentos al detal.
 2. Servicios personales.

3. Misceláneas
 4. Cafeterías y/o heladerías.
 5. Droguerías.
- **General.** Son aquellas ventas de bienes y servicios cuya cobertura se define para toda la ciudad o para las comunas. Estos establecimientos son compatibles con la vivienda pero que por su propia actividad generan congestionamiento de vías requiriendo por tanto de zonas de parqueo y de locales especializados, pero que no producen ningún tipo de contaminación. Este grupo esta conformado entre otras, por las siguientes actividades:
 1. Almacenes de ropa, de calzado.
 2. Electrodomésticos
 3. Ferreterías.
 4. Restaurantes.
 5. Bancos y Servicios Financieros.
 6. Oficinas.
 7. Consultorios.
 8. Funerarias
 9. Venta de Licores
 10. Lavandería.
 11. Reparación de artículos.
 - **Especializados.** Son áreas destinadas a las ventas de bienes y servicios de carácter exclusivo, para lo cual necesitan espacios apropiados para su actividad y parqueaderos exclusivos para usuarios y para cargue y descargue. Requieren de servicios de infraestructura diferentes a los existentes en el sector. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:
 1. Supermercado.
 2. Cines.
 3. Ventas y exhibición de vehículos.
 4. Ventas de alimentos al por mayor.
 5. Depósitos y Graneros.
 6. Venta de maquinarias.
 7. Tabernas y/o discotecas.
 8. Griles y billares.
 9. Servitecas.
 10. Venta de muebles.
 11. Hoteles y estaderos.
 - **Al por Mayor.** Son áreas de actividad orientadas a la venta de bienes y servicios de gran escala o que por su tamaño y forma, requieren de espacios especiales, así como de áreas exclusivas para

maniobras de productos y parqueaderos para usuarios. Además contaminan el ambiente con ruido, polvos, olores y necesitan controles especiales por los riegos que ocasionan. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

1. Estaciones de servicios.
2. Talleres de vehículos.
3. Talleres de ornamentación.
4. Bodegas.
5. Materiales de construcción.
6. Venta de insumos industriales.
7. Deposito de distribución de combustibles.
8. Venta de productos agroquímicos.

Artículo 47. LOCALIZACIÓN.

LOCALIZACION USO COMERCIAL PROPUESTO

	CABECERA	ISLA DEL ROSARIO	PALMIRA	TASAJERAS
USO COMERCIAL	• Calle 5 desde la Cra. 5 hasta la cra. 8. • Cra. 8 desde la Calle 5 hasta Calle 8	• Calle 6 desde la Cra. 1 hasta la Cra. 1. • Cra. 4 entre Calles 6 y 7. • Calle 7 entre Cras. 1 y 2. • Esquina SE de la Calle 7 con Cra. 3 • Calle 7 entre Cras. 3 y 4.	-----	• Calle 3 entre Cras. 3 y 12

Artículo 48. REGLAMENTACIÓN.

• Zonas Principales.

1. Venta de artículos de primera necesidad de la vivienda, tiendas de víveres y rancho, ventas de licores, carnicerías, ventas de periódicos y revistas, y panaderías.
2. Prestación de servicios: restaurantes, heladerías, fuentes de soda, farmacias, salones de belleza, reparaciones eléctricas, sastrería, iglesias, casas cultos, servicios profesionales, oficinas de médicos, arquitectos, ingenieros, odontólogos y similares, que impliquen una oficina por medio.

- **Usos con licencia especial**

Se permitirán además mediante licencia especial previo concepto de la Secretaría de Planeación o la instancia que haga sus veces, salas de cine, discotecas y subestaciones de servicio.

- **Áreas de ocupación y de construcción**

Regirán las mismas establecidas para la zona residencial de la cual forman parte, pudiéndose aumentar el área de ocupación en un diez por ciento (10%).

- **Áreas y Frentes mínimos**

Debe ser los mismos de los usos principales, de acuerdo a las zonas en que se desarrollen.

- **ZONA DE COMERCIO INFORMAL.**

➤ **Usos principales:** Venta de periódicos y revistas, frutas y similares, misceláneas, refresquería, comidas.

La presentación de los puestos para tales actividades debe cumplir con las mismas normas previstas por la Alcaldía.

➤ **Delimitación de sitios:** La Secretaría de Planeación o la instancia que haga sus veces, regulará mediante resoluciones, la localización del comercio informal. Los permisos de funcionamiento se otorgarán en la Secretaría de Gobierno o la instancia que haga sus veces.

- **USOS DEL SUELO.**

USO RESIDENCIAL	
Principal	Comercio Local, General y, Especializado.
Complementario	Vivienda unifamiliar, Institucional, Industrial liviano
Restringido	Comercio al por mayor
Prohibido	Industrial pesado.

SUBCAPITULO III LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

Artículo 49. DEFINICIONES.

Son los usos destinados a la explotación, transformación o elaboración de la materia prima como soporte de la actividad residencial y comercial en bienes y productos, tal como aparece en el **Plano FU-05**.

Artículo 50. LOCALIZACIÓN.

El uso industrial propuesto para el área urbana de Pueblo Viejo se localiza así:

	CABECERA	ISLA DEL ROSARIO	PALMIRA	TASAJERAS
USO INDUSTRIAL	Lote adyacente a Los Corales, al oriente de la Cabecera.	_____	_____	- Al SE del área construida, limitada por el muro de contención de desborde de la CGSM. - Al Oeste del área construida, margen izq. De la Carretera Vía Ciénaga-Bquilla.

Artículo 51. REGLAMENTACIÓN.

El uso industrial propuesto para el área urbana del municipio de Pueblo Viejo se refiere a aquel cuyas actividades se hayan estrechamente relacionadas con la industria pesquera (Procesamiento de pescados y mariscos, etc...), e igualmente al que se ajusta a la siguiente descripción:

- **Grupo 1:** Industrial doméstica complementada con la vivienda, no requiere de locales especializados, no ocasiona molestias al uso residencial, no contamina, y cuyo número de empleados es inferior a 5 (cinco). Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:
 - Elaboración de productos alimenticios diversos.

- Fabricación de artículos de confitería.
- Fabricación de muebles y artesanías en madera.
- Fabricación de joyas artesanales.
- Fabricación de objetos de barro, losa y porcelana.
- Fabricación de productos de panadería.
- Fabricación de prendas de vestir.
- Elaboración de velas, esencias y empaques de productos elaborados.

• **USOS DEL SUELO.**

USO RESIDENCIAL	
Principal	Industrial del Grupo 1.
Complementario	Comercio Local, Institucional, Industrial liviano
Restringido	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos familiares, y Comercio al por mayor.
Prohibido	Industrial pesado.

**SUBCAPITULO IV
LAS ACTIVIDADES INSTITUCIONALES.**

Artículo 52. DEFINICIONES.

Son aquellos usos urbanos cuya función es prestada principalmente por el sector público, en los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población, tal como se observa en el Plano DFU-05. También se complementan o son prestados por el sector privado, pero en este esquema la referencia va dirigida ante todo a lo público institucional.

Artículo 53. LOCALIZACIÓN.

Según el servicio que presten estos usos pueden ser clasificados así:

- **Asistenciales:** Centros de salud, dispensarios, guarderías, clínicas, hospitales.
- **Educativos:** Colegios de primaria y bachillerato, guarderías y jardines.
- **Administrativos:** Alcaldías, notarías, juzgados.

- **Culturales:** casa de la cultura, bibliotecas, centros culturales, museos.
- **De Seguridad:** CAI, estaciones de Policía, bomberos, cárcel.
- **De Culto:** Iglesias parroquiales, sedes de otros cultos, capillas.
- **Recreacionales:** Estadios, polideportivos, canchas comunales, coliseos, centros recreacionales mixtos.

USO INSTITUCIONAL PROPUESTO

USO INSTITUCIONAL	CABECERA	ISLA DEL ROSARIO	PALMIRA	TASAJERAS
ASISTENCIALES	- Cl. 12 con Cras. 6ª y 7.	- Cra. 7 y Cl. 4. - Cra. 7 y Cl. 8.	- Cl. 3 con Cras. 1 y 2. - Cra. 6 con Cl. 3 y 4.	- Cra. 8 con Cl. 3 y 4.
EDUCATIVOS	- Cra. 4 con Cl. 5 y 12. - Cl. 11ª con Cras. 11ª y 12.	- Cra. 3 con Cl. 6 y 7. - Cra. 3 Cl. 6 Esq.	- Cra. 6 entre Cl. 2 y 3.	- Cra. 7 con Cl. 8 y 7. - Cl. 3 con Cra. 11.
ADMINISTRATIVOS	- Cl. 6 con Cras. 4B y 5. - Cl. 5 con Cras. 5 y 6.			
CULTURALES		- Cl. 6 con Cras. 3 y 4.		- Cl.3 con Cra. 5. - Cl.3 con Cra. 5ª. - Cra. 9 con Cl. 2.
DE SEGURIDAD	- Cl. 12 con Cra. 7. - Cra. 10 con Cl. 8 y 9.	- Cl. 7 y Cra. 3 esq.	Cl. 3 entre Cras. 1 y 2.	- Cl. 3 con Cras. 7 y 8.
DE CULTO	- Cras. 4B y 5 con Cl. 6 y 7.	- Cl. 6 y 7 con Cras. 3 y 4.	Cl. 4 entre Cras. 4ª y 5.	- Cl. 3 con Cra. 8.
RECREACIONALES	- Cras. 4By 5 con Cl. 6 y 8. - Cl. 12 con Cras. 10 y 11ª.	- Cra. 7 con Cl. 1 y 2.	Cras. 1 y 2 con Cl. 2 y 3.	- Cl. 5 con Cra. 12. - Cl. 3 con Cras. 7-8-9. - Cl. 4 con Cra. 9. - Cl.3 con Cra. 13.
DE SERVICIO	- Cl.12 con Cras. 7 y 8.	- Cra. 7 con Cl. 3.		- Cra. 2 derecha Vía Ciénaga-Barranquilla.

Artículo 54. REGLAMENTACIÓN.

• ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS

En cada uso debe ser estudiado puntualmente por la Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, para determinar si el lote es autosuficiente para el uso.

PARAGRAFO 1: Instalaciones de la Policía: La Policía Nacional como cuerpo armado permanente de naturaleza civil al servicio de la comunidad para defender su vida, honra y bienes, requiere de instalaciones cuya condición esencial es su localización estratégica, equidistante de los principales hitos municipales y económicos del municipio, de fácil acceso y conexión a la red vial principal y alejada totalmente de configuración topográfica de montaña, que las convierta en blanco vulnerable al ataque de grupo al margen de la ley. De esta manera, se logra el accionar rápido, eficaz e inmediato, para contrarrestar cualquier evento de desorden público o delincuencia. En sus nuevos lineamientos, se busca el acercamiento directo con la población en general, que conlleve a la armonía social, prevención y erradicación del delito. De otro lado, las instituciones no deben ubicarse cerca de estaciones de servicio o zonas de parqueo.

Específicamente según la dirección General de la Policía Nacional, en las construcciones operativas de sus características de localización, técnicas constructivas y de seguridad, es de suma importancia la calificación y cuantificación del servicio, que depende de la cantidad de población, área total de la ciudad o municipio y la realidad del orden público de cada localidad, significando lo anterior, que para cada tipo de edificación se requieren lotes con extensiones diferentes así:

ITEM	DESCRIPCION	AREA
1.	CAI	150 m ²
2.	Estación	600 m ²
3.	Comando Distrito	1200 m ²
4.	Comando Departamento	30000 m ²
5.	Organismos Especiales	30000 m ² como mínimo

PARAGRAFO 2: Conceptos de Planeación: La Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, será la entidad encargada de conceptuar sobre la especialización de las construcciones y la determinación de las áreas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos.

• **USOS DEL SUELO.**

USO RESIDENCIAL	
Principal	Institucional.
Complementario	Vivienda unifamiliar, Comercio Local, Vivienda bifamiliar y conjuntos familiares
Restringido	Industrial pesado, Industrial liviano
Prohibido	Billares, bares, Expendio de licores y estaderos, talleres de mecánica.

SUBCAPITULO V
ACTIVIDADES MIXTAS (MÚLTIPLE).

Artículo 55. DEFINICIONES.

Son áreas donde se permite combinar más de una actividad en una determinada zona, siempre que las actividades planteadas sean compatibles y equilibradamente proporcionales.

Artículo 56. LOCALIZACIÓN.

La oficina de Planeación Municipal estudiará cada caso de acuerdo a la dinámica que el área urbana vaya mostrando en el corto y mediano plazo.

Se establecen cuatro (4) tipos así:

1. Comercio - Vivienda. Son aquellos donde se combinan en forma equitativa las funciones de tipo comercial y las viviendas. Estas se pueden definir por áreas específicas destinadas a cada actividad o en altura, estableciéndose cuatro (4) alturas como máximo.

2. Comercio - Industria. Son aquellas áreas en las cuales se interrelacionan actividades relacionadas con el comercio y la actividad industrial en forma proporcional.

3. Institucional – Comercial y/o Industrial. Son aquellas áreas en que se pueden combinar actividades compatibles de carácter institucional, comercial e industrial. Estas pueden combinarse en

una misma área, manteniéndose en forma independiente cada función o en conjunto, en los cuales se comparta un área.

4. Institucional – Comercial – Residencial – Cultural. Son aquellas áreas en que se pueden combinar actividades compatibles de carácter institucional, comercial, residencial y cultural.

LOCALIZACION USO MULTIPLE PROPUESTO

	CABECERA	ISLA DEL ROSARIO	PALMIRA	TASAJERAS
USO MULTIPLE	Margen izq. Vía Ciénaga-Bquilla,, entre las Cras. 6 y 6ª.	- Frente a la línea de Costa del Mar Caribe. - Cra. 7, margen Derecha Vía Ciénaga-Bquilla.		A ambos lados de la Carretera Troncal del Caribe, desde la Cra. 1 hasta la Cra. 7

Artículo 57. REGLAMENTACIÓN.

• **ALTURA.**

La altura máxima permitida en esta zona es dos (2) pisos.

• **FRENTE.**

En las zonas consolidadas de la cabecera municipal los frentes de lotes deberán regularizarse en la medida que la dinámica de crecimiento de la zona lo permita. En el caso de globalizar varios lotes se tomará como medida mínima 15 metros de frente. En caso de presentarse y solicitarse usos de mayor dimensionamiento esté quedará definido a criterios de la Secretaría de Planeación, observando las normas establecidas para esta zona.

• **RETIRO DE FONDO.**

Para los retiros de fondo se tomará en cuenta el promedio de los predios existentes en las manzanas involucradas en esta zona. Si se presentase el caso de englobes que involucre el lote colindante deberá conservarse un retiro estimado en proporción a los existentes en dicha zona.

• **AREA MINIMA DE VIVIENDA.**

El área mínima de vivienda requerida se definirá de acuerdo al número de alcobas, estableciéndose un mínimo de 40 m² de vivienda por cada alcoba prevista, así:

- Vivienda de 1 alcoba: 40 m²
- Vivienda de 2 alcobas: 60 m²
- Vivienda de 3 alcobas: 90 m²

• **ESTACIONAMIENTOS.**

Las actividades que generen impactos urbanísticos en la zona están en la obligación de prever estacionamientos para cargar y descargar mercancías, así mismo para la eventualidad de establecer estacionamientos a los clientes sea en las áreas cercanas a la vía Troncal, al interior de las instalaciones o en otro lugar cercano a dichas instalaciones.

• **USOS DEL SUELO.**

Los usos del suelo en esta zona son los siguientes:

USO MÚLTIPLE O MIXTO	
Principal	-Vivienda unifamiliar - Vivienda bifamiliar no pareada - Vivienda multifamiliar
Complementario	Comercio Local y general.
Restringido	Institucionales, Industrial liviano, a criterio de la Secretaría de Planeación Municipal.
Prohibido	Casas de lenocinio, talleres de mecánica automotriz, Industrial pesado.

CAPITULO IV TRATAMIENTOS PARA SUELOS URBANOS.

Artículo 58. DEFINICIONES.

Las acciones de tratamiento urbanístico se constituyen en uno de los instrumentos de gestión urbana dispuesto por las leyes colombianas para poner en marcha el proceso de ordenamiento territorial del municipio. Consisten en el conjunto de decisiones administrativas e institucionales que requiere el proceso de Ordenamiento del Territorio Local, determinadas a partir de la identificación de los principales problemas urbano-ambientales, cuyo marco de actuación está representado por la función pública que en materia urbanística le corresponde a los municipios colombianos.

Artículo 59. CLASES.

Las acciones de tratamiento urbanístico en el EOT de Pueblo Viejo se clasifican de la siguiente manera:

1. De consolidación
2. De mejoramiento integral.
3. De Desarrollo

Estas acciones o intervenciones urbanísticas serán ejecutadas a través de Planes Parciales Urbanos o Macroproyectos Urbanos.

Artículo 60. Ámbito de aplicación.

La norma urbanística para usos y tratamientos orienta y regula las intervenciones pública y privada en todos los predios de la ciudad, de conformidad con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas, con el fin de:

1. Lograr una clara articulación de los usos y tratamientos con los sistemas generales de la ciudad para optimizar su funcionamiento y desarrollo, armonizando las intervenciones públicas y privadas para que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y se eleve su nivel de productividad.
2. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias del

- Centro Metropolitano, respecto del país y de la región, así como fortalecer las centralidades para enriquecer y jerarquizar la vida ciudadana y conseguir la descentralización espacial del empleo.
3. Proteger las zonas residenciales de la invasión indiscriminada de actividades comerciales y de servicios.
 4. Planificar los procesos de transformación en la ciudad, propendiendo porque las diferentes actividades operen en estructuras adecuadas y funcionales, con respeto de las características del espacio público de los barrios donde se implantan para consolidar zonas urbanas caracterizadas.
 5. Propender por un crecimiento ordenado y completo en suelo urbano y de expansión, que supere el desarrollo predio a predio, con una proporción adecuada de zonas verdes recreativas, suelo para equipamientos y áreas libres por habitante.
 6. Garantizar una oferta óptima y suficiente de suelo para Vivienda de Interés Social.
 7. Consolidar y fortalecer el uso dotacional, como soporte y regulador de las relaciones sociales y la estructura urbana.
 8. Apoyar la incorporación de la ciudad informal a la estructura de la ciudad a través de acciones de mejoramiento e identificar los proyectos necesarios para superar condiciones precarias de habitabilidad y deficiencias urbanísticas.
 9. Consolidar las zonas industriales, como estructuras especializadas, para garantizar la transformación de la ciudad en un ecosistema urbano sostenible y productivo, minimizando problemas de emisiones, vertimientos y disposición de residuos.
 10. Controlar, regular y especializar la actividad minera para garantizar una oferta de materiales de construcción acorde con la demanda, y lograr un desarrollo ambientalmente sostenible y urbanísticamente ordenado para las áreas sujetas a esta actividad.
 11. Consolidar y fortalecer las zonas de renovación.

SUBCAPITULO I CONSOLIDACION.

Artículo 61. DEFINICIONES.

Corresponde a zonas de desarrollo incompleto o que estén en proceso de desarrollo arquitectónico en áreas residenciales que conservan su norma y requieren de la consolidación del espacio público y la densificación según el régimen permitido.

En aquellas zonas habitadas por la población de menores ingresos será la administración Municipal la que promueva y apoye la consolidación de las zonas

Artículo 62. LOCALIZACION.

TRATAMIENTO	CABECERA	ISLA DEL ROSARIO	PALMIRA	TASAJERAS
CONSOLIDACION	• Toda el área construida al Norte de la carretera Troncal del Caribe.	• Zona entre Calles 1 y 9C y Cras. 7 y 8. • Entre Calles 3 y 9 y Cras. 1 y 5.	_____	• Toda el área construida, excepto la zona entre las carreras 1C y 14 y calles 2 y 3.

SUBCAPITULO II MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Artículo 63. DEFINICIONES.

Este tratamiento es aplicable a sectores catalogados como desarrollo incompleto que requieren de acciones de habilitación de espacios requeridos para el uso publico y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiados, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio.

Tiene como objetivo “el reequilibrio del espacio publico, semipúblico y privado, el reordenamiento, regularización y dotación de los servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular, de áreas de asentamiento urbano de desarrollo incompleto. Es un proceso inducido, tanto por el sector publico como privado, para generar las intervenciones encaminadas a elevar la calidad de vida de la población en dichas áreas”

Con esta intervención se busca mejorar las condiciones del espacio público y privado, reordenar, regularizar y dotar de servicios públicos mínimos, los servicios sociales básicos, el equipamiento colectivo y el acceso vehicular.

Artículo 64. LOCALIZACION.

TRATAMIENTO	CABECERA	ISLA DEL ROSARIO	PALMIRA	TASAJERAS
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Barrios Los Alpes, San Martín, localizados al sur de la carretera Troncal del Caribe	- La zona comprendida entre las carreras 5 y 7 y las calles 3 y 9. - Zona NW del área construida.	Toda el área construida	Zona entre las carreras 1C y 14 y calles 2 y 3.

**SUBCAPITULO III
DESARROLLO.**

Artículo 65. DEFINICION.

Aplicable a suelos de expansión y a suelo urbano sin urbanizar, determinado para orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbano y comprende las zonas sin desarrollar localizadas dentro del perímetro urbano y aquellas áreas sin desarrollar que estando fueras del perímetro urbano y que no tienen ninguna restricción por amenazas, riesgos o que hagan parte de suelos de protección ambiental, puedan ser urbanizadas. Destinada a adecuar u ordenar los suelos urbanos y de expansión que no han sido urbanizados, mediante la provisión de servicios masivos domiciliarios y dotación vial para satisfacer las necesidades inmediatas de la población.-

Artículo 66. LOCALIZACION.

TRATAMIENTO	CABECERA	ISLA DEL ROSARIO	PALMIRA	TASAJERAS
DESARROLLO	Al oriente de la cabecera, lotes aledaños al colegio San José, entre las Carreras 13 y 14, y la calle 11 y Carretera	_____	_____	- Al oriente del área construida, entre el muro de contención de inundaciones y la Carrera 15. - Al occidente del área construida,

	troncal del caribe. • Al occidente de la cabecera, entre la carreras 1A y 3.			entre la Cra. 1 y el límite del Vía Parque Isla de Salamanca.
--	--	--	--	---

CAPITULO V TRATAMIENTOS PARA SUELOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 67. DEFINICIONES.

Este tratamiento se adopta con el fin de preservar los recursos naturales y paisajísticos existentes en el área urbana, que han sido destruidos sistemáticamente en el área del desarrollo urbanístico, produciendo un espacio urbano de características ambientales cada vez más pobres.

Este tratamiento se adopta de igual forma para aquellas áreas con la posibilidad de riesgos naturales por inundación. La norma debe prever estas características facilitando los mecanismos necesarios para evitar la densificación y la posibilidad de evacuación y traslado.

En la Cabecera Municipal se incluyen las franjas del litoral del Mar Caribe y la Ciénaga Grande, que según la ley ambiental son recursos hídricos de propiedad pública. Estas zonas se definen como los terrenos que encierran los cauces naturales hasta su nivel máximo y las franjas paralelas a los mismos de 50 metros de ancho.

Con la implementación del E.O.T. la comunidad que habita el área que comprende esta zona de tratamiento, será reubicada a través de un plan especial a zonas más seguras determinadas en el estudio de vulnerabilidad posterior.

Así los suelos desocupados se convertirán en una zona de transición y amortiguamiento entre la ronda hídrica de la Ciénaga Grande y el perímetro urbano habitable; destinándose entonces únicamente a un **corredor verde** de protección ambiental que será manejado directamente por el municipio o por alguna organización de la sociedad civil dedicada a la actividad ambiental.

Artículo 68. CLASES.

Las acciones de tratamiento en suelos de protección en el EOT de Pueblo Viejo se clasifican de la siguiente manera:

1. Preservación
2. Restitución
3. Desarrollo Sostenible

**SUBCAPITULO I
PRESERVACIÓN.**

Artículo 69. DEFINICIÓN.

Conjunto de actividades dirigidas a proteger y mantener las características y dinámicas de los ecosistemas y los paisajes.

**SUBCAPITULO II
RESTITUCION.**

Artículo 70. DEFINICIÓN.

Conjunto de actividades dirigidas a restablecer las características y dinámicas de los ecosistemas, a través de la inducción y control de la sucesión ecológica. Comprende la rehabilitación ecológica y la recuperación ambiental.

**SUBCAPITULO III
DESARROLLO SOSTENIBLE.**

Artículo 71. DEFINICIÓN.

Es el aprovechamiento de bienes y servicios derivados de los ecosistemas, que, por su naturaleza, modo e intensidad, garantizan su conservación. Dentro de la Estructura Ecológica Principal el uso sostenible se ajusta a los tratados y normas vigentes, conforme al régimen de usos y plan de manejo de cada área. El uso sostenible de cada área y zona dentro de un área de la Estructura Ecológica Principal se ajustará al régimen de usos del área y a los tratamientos de preservación, restauración y adecuación que por diseño o zonificación correspondan.

Artículo 72. LOCALIZACIÓN DE TRATAMIENTOS PARA SUELOS DE PROTECCIÓN.

EOT PUEBLO VIEJO-MAGDALENA 2004-2013
Localización de Zonas de Tratamientos de Suelos de Protección Urbano

TRATAMIENTO	CABECERA	ISLA DEL ROSARIO	PALMIRA	TASAJERAS
PRESERVACION	- Sur de la Boca de la Barra. - Al sur de los lotes donde se ubica la estación de servicios. - Franja interna entre la carretera Troncal del caribe y los manglares de la CGSM, hasta el límite con el Mpio. De Ciénaga.	- Al sur, y sur-este de la zona construida. - Al oeste de la zona construida, a manera de franja entre la troncal del caribe y la CGSM hasta el Sector de Palmira.	- Al nor-oeste del área construida, entre la franja de playa y la Troncal del Caribe. - Franjas de borde la CGSM, al este y oeste del área construida.	- Al este del área construida, borde de la CGSM. - Al oeste, zona del Vía Parque Isla de Salamanca.
RESTITUCION	- Zona oeste de la cabecera, Norte de la Boca de la Barra. - Franja de manglares (borde norte de la CGSM) . Desde el cementerio hasta el límite con el Mpio. De Ciénaga.	- Entre la Boca de la Barra y la zona construida, tanto al norte como al sur de la Troncal del Caribe.	- Al nor-este del área construida entre la franja de playa y la Troncal del caribe. - Borde sur de la Troncal del caribe, al este y oeste del área construida.	- Al este del área construida, entre la zona de Desarrollo, la Troncal del caribe y el borde de la CGSM.
DESARROLLO SOSTENIBLE	- La franja de playa. - Zona que se extiende desde la procesadora de mariscos (entre la franja de playa y la Carrtera Troncal del caribe) hasta el límite con el Mpio. de Ciénaga.	- La franja de playa. - zona que se extiende al oeste del área construida, entre la franja de playa y la Troncal del Caribe.	- Franja de playa.	- La franja de playa.

- Como parte del desarrollo sostenible de la zona de la urbana del Municipio de Pueblo Viejo, y en aras de la generación racional de empleo, se plantea además la necesidad de legalizar ante INGEOMINAS y/o implementar con el apoyo de la Administración Municipal los Planes de Trabajos y Obras, el Estudio de Impacto Ambiental (ante CORPAMAG) de la actividad de extracción de la sal

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

marina que se desarrolla de manera artesanal en los sectores de Tasajera y al oriente de la Cabecera Municipal puesto que en el Artículo 12 de la LEY 685 DE AGOSTO 15 DE 2001 (Nuevo Código de Minas) se establece lo siguiente. *“ARTÍCULO 12. SALINAS. De conformidad con el artículo 5o de este Código, los depósitos y yacimientos de sal gema, para todos los efectos legales, son de propiedad del Estado y deberán regularse por lo dispuesto en este Código. También pertenecen al Estado, como bienes fiscales concesibles, la sal marina y las vertientes de agua salada cuya concentración sea superior a seis (6) grados B del areómetro de Beaumé. La exploración y explotación de los yacimientos y depósitos de sal gema, sal marina y vertientes de agua salada, se hará sometida al régimen común de la concesión regulada por este Código”.*

CAPITULO VI

TRATAMIENTOS PARA ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS.

Artículo 73. DEFINICIONES.

Para el desarrollo de actividades socioeconómicas en áreas con amenazas y riesgo, deberán hacerse las consultas y estudios pertinentes antes de emprender cualquier acción.

El Comité Local de Emergencias que debe ser creado, deberá entrar en operación integrándose al Comité Regional de Emergencias y elaborando el Plan Local de Emergencias y Contingencias

Las familias con viviendas ubicadas en zonas de riesgo tendrán prioridad en la asignación de subsidios municipales para la construcción de vivienda de interés social o para su inclusión como beneficiarios en proyectos de construcción de vivienda nueva, que se presenten ante las entidades nacionales del sector.

Las viviendas que sean abandonadas por sus propietarios en el marco de un proyecto de reubicación donde se inviertan recursos oficiales, deberán ser destruidas en su totalidad con el fin de evitar su ocupación por parte de otras familias. La localización de las nuevas viviendas se hará teniendo en cuenta la clasificación del suelo incluida en el presente EOT.

Se considera amenaza de origen natural la probabilidad de ocurrencia de un evento o fenómeno de origen natural que afecte negativamente, de

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

forma directa o indirecta, la vida de la comunidad. Por otro lado, la vulnerabilidad que una comunidad tiene frente a estos eventos de origen naturales, considerados como amenazas, es el grado de exposición de los bienes y las personas que componen dicha comunidad ante tal evento amenazante.

La simple ocurrencia de un fenómeno natural o generado por el hombre (Antrópico) no necesariamente puede generar desastres; cuando la comunidad conciente de la ocurrencia de estos fenómenos por conocimiento amplio del entorno natural y social, toma medidas o se prepara con programas de prevención, pueden disminuir ostensiblemente los efectos devastadores de la ocurrencia de dichos fenómenos.

Desestimar o prohibir la urbanización en terrenos inestables o inundables, es una de las acciones de planificación mas efectivas para evitar perdidas humanas y daños materiales en bienes. Es por ello que este Esquema de Ordenamiento Territorial promueve la elaboración del Plan Local de Emergencias y Contingencias (PLEC) del municipio de Pueblo Viejo, por que la importancia y seriedad de la situación socioeconómica y ambiental así lo amerita.

Igual importancia reviste los planes de contingencia para las amenazas antrópicas, y en especial la de incendios por la vulnerabilidad de las viviendas por su tipología y longevidad, se requiere de una evaluación técnica de las fuentes de agua ante estos eventos, como de la creación de la brigada voluntaria de reacción inmediata contra emergencias con un radio de acción en todo el municipio.

Las viviendas que actualmente están construidas sobre las áreas señaladas como de protección urbana no podrán ser ampliadas por sus propietarios y los cultivos agrícolas deberán sustituirse por árboles nativos.

Se debe emprender las acciones correspondientes para reubicar las viviendas en amenazas de riesgo por inundación y fenómenos antrópicos que sean detectadas en el estudio pertinente para el diseño del Plan Local de Emergencias y Contingencias.

Artículo 74. EXPEDICIÓN DE LA NORMA ESPECÍFICA DE LOS SECTORES NORMATIVOS SEGÚN TRATAMIENTOS.

La normativa específica para cada uno de los tratamientos descritos en este acuerdo se elaborará mediante Planes Parciales posteriores a la aprobación del EOT. Así, se elaborará fichas reglamentarias para cada

sector normativo en los sectores regulados por los tratamientos y para los Elementos relacionados con el espacio público.

Parágrafo. Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes Maestros para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos, Planes de Reordenamiento, y Planes de Recuperación Morfológica, y estos se pretendan localizar en zonas en las que se exija Plan Parcial, prevalece siempre el Plan Parcial.

CAPITULO VII SISTEMAS GENERALES.

SUBCAPITULO I SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL.

Artículo 75. DEFINICIÓN.

En el municipio de Pueblo Viejo deberá existir un (1) sistema de alcantarillado de aguas servidas o residenciales.

El diseñador debe conocer todas las leyes, decretos, reglamentos y normas técnicas relacionadas con la conceptualización, diseño, operación, construcción, mantenimiento, supervisión técnica y operación de un sistema de recolección y evacuación de aguas servidas o cada uno de sus componentes en particular.

Además deben tomarse las medidas legales necesarias para garantizar el adecuado desarrollo del sistema de recolección y evacuación de aguas servidas o algunos de sus componentes.

Debe presentarse un análisis o estudio sobre el impacto ambiental generado por el proyecto, ya sea negativo o positivo, en el cual se incluyan una descripción de las obras y acciones de mitigación de los efectos en el medio ambiente propios del proyecto.

Artículo 76. REGLAMENTACIÓN.

El diseñador debe conocer los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial planteados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997 o **la que**

reemplace y establezca las implicaciones que el sistema tendría dentro de la dinámica de desarrollo urbano. En particular el diseño de un sistema debe contemplar la dinámica de desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo de las áreas habitadas y las proyectadas en los próximos años, teniendo en cuenta la utilización del suelo, la estratificación socioeconómica, el plan vial, y las zonas de conservación y protección de recursos naturales, entre otros.

- **NORMAS:**

1. Estudio de concepción del proyecto.
2. Levantamiento planimétrico del área del proyecto y sus zonas de expansión en escala mínimo 1:2.000 con curvas de nivel cada metro, este intervalo puede variarse con justificación dependiendo de las características de pendiente del terreno, requiriendo eventualmente un intervalo de 0.5 metros o menor si es muy plano.
3. Planchas topográficas en escala mínima 1:25.000 de las cuencas, subcuencas y áreas de drenaje de interés para el proyecto.
4. Identificación de intransferencias superficiales y subterráneas que puedan afectar el trabajo de las redes del proyecto.
5. Muestreos de suelos para determinar sus características geomecánicas y las condiciones de niveles freáticos.
6. En los planos del proyecto debe indicarse la posición relativa de las redes de acueducto, alcantarillado, energía y comunicaciones.

- **PERÍODO DE PLANEAMIENTO.** Debe fijar las condiciones básicas del proyecto como la capacidad del sistema para atender la demanda futura, la densidad actual y de saturación, la durabilidad de los materiales y equipos empleados y la calidad de la construcción, operación y mantenimiento.

- **DISTANCIA MINIMA A OTRAS REDES:**

1. Las distancias mínimas libres entre los colectores que forman la red del sistema de recolección y evacuación de aguas servidas y las tuberías de otras redes de servicios masivos domiciliarios son de 1 metro en la dirección horizontal, y 0.3 metros a la dirección vertical.
2. En todos los casos la distancia vertical se mide entre la cota clave de la tubería de la red de alcantarillado y la cota batea de la tubería de otros servicios.
3. Los cruces de redes deben analizarse de manera individual para establecer la necesidad de diseños especiales, en particular en aquellos casos donde la distancia mínima vertical sea menor a la establecida anteriormente.

4. El colector de aguas residuales no debe localizarse en el mismo costado de ubicación de las redes de acueducto.

- **PROFUNDIDAD.** Par permitir aireación adecuada del flujo de aguas servidas el valor máximo permisible de la profundidad hidráulica para el caudal de diseño del colector debe estar entre el 70 y 85% del diámetro real de éste.

SERVIDUMBRE	PROFUNDIDAD A LA CLAVE DEL COLECTOR (m)
<i>Vías peatonales o zonas verdes</i>	0.75
<i>Vías vehiculares</i>	1.20

- **DIAMETRO MINIMO:** El diámetro mínimo nominal permitido en redes de sistemas de recolección y evacuación de aguas servidas tipo alcantarillado sanitario es de 200 mm (8").
- **REDES DE ALCANTARILLADO:** Para las redes de alcantarillado se deben cumplir las siguientes normas establecidas por el RAS 98.
 1. Enterramiento mínimo superior a las redes de acueducto (1.00 - 1.50 metros) de acuerdo a los diseños técnicos.
 2. Localización sobre las vías.
 3. Contar con licencia ambiental para proyectos de construcción de nuevas redes.

SUBCAPITULO II SISTEMA DE ACUEDUCTO.

Artículo 77. REGLAMENTACIÓN.

Las normas de diseño y construcción estarán contenidas en el Código de Construcción y específicamente las siguientes:

1. Las tuberías de acueducto estarán ubicadas debajo de las zonas verdes de los andenes, y de acuerdo con las normas que establezca el operador, sobre profundidades y distancia de la línea de propiedad.
2. En todo el municipio, deberán instalarse hidrantes para la extinción de incendios en todas las vías a una distancia de quinientos (500) metros por cada calle y carrera.
3. La tubería entre 10" y 2" del acueducto, deberán ser instaladas entre el bordillo de la calzada y la línea de andén con una profundidad de sesenta (60) centímetros a la parte superior del tubo, medidos desde el

"Pueblo Viejo compromiso de todos"

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

nivel del terreno y una distancia de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de la línea de construcción.

MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO
AREA URBANA
(Cabecera Mpal., Sectores de Isla del Rosario, Palmira y Tasajeras)
PROYECCION DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

SERVICIO	CONSUMO	POBLACION PROYECTADA 2008	POBLACION PROYECTADA 2011	POBLACION PROYECTADA 2014
INCREMENTO NETO DE POBLACIÓN		16529	17526	18582
ACUEDUCTO	120 L/hab/día	1983.48 m³/día	2103.12 m³/día	2229.84 m³/día
ALCANTARILLADO	120 L/hab/día	1983.48 m³/día	2103.12 m³/día	2229.84 m³/día
ASEO	0.35 Kg/hab/día	5.78 Ton/día	6.13 Ton/día	6.50 Ton/día

La población proyectada de referencia es la certificada por el Censo del SISBEN año 2004.

SUBCAPITULO III
SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA PRIVADA Y PÚBLICA.

Artículo 78. DEFINICIÓN.

El Sistema de fluido eléctrico para el alumbrado público y para servicios domésticos e industria, se determinará por medio de redes aéreas en los postes o por redes subterráneas en las zonas donde la topografía del terreno lo permitan, de acuerdo a las especificaciones establecidas en las normas para diseño de sistemas de distribución de Electricaribe E.S.P., o la instancia que haga sus veces.

Artículo 79. REGLAMENTACIÓN.

Las redes subterráneas siempre tendrán doble canalización por cada andén, a las distancias de la propiedad y profundidades que establezcan las normas vigentes.

Para las urbanizaciones o conjunto residenciales se determinan sitios específicos de construcción para las subestaciones eléctricas y con las reglamentaciones indicadas por Electricaribe.

En las zonas rurales donde pasen redes eléctricas de alta tensión (220 Kw) por lo menos dejarán caminos destinados a los servicios de mantenimiento de las torres y de los cables y no se permitirán construcciones a una distancia de treinta (30) metros, tomados desde el eje de las redes, esta área fijada podrá aprovecharse para cultivos.

**SUBCAPITULO IV
SISTEMA DE GAS DOMICILIARIO.**

Artículo 80. REGLAMENTACIÓN.

La implementación para el suministro de gas natural se determinará en aquellas zonas donde puedan ser servidas por la Empresa Prestadora del Servicio. Estas se deberán regir por las normas establecidas por el Ministerio de Minas y Energía y las contenidas en el Código de Construcción.

Todas las tuberías que hacen parte de la red subterránea de gas natural de cualquier tipo de diámetro, estas se ubicarán en la línea de andén de la calzada y la línea de propiedad a una profundidad mínima de setenta (70) centímetros a la parte superior del tubo, medidas desde el nivel del terreno y a una distancia de sesenta (60) centímetros desde el límite de propiedad. Los contadores se ubicarán a una altura de treinta (30) centímetros aproximados desde el piso terminado.

**SUBCAPITULO V
SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES.**

Artículo 81. REGLAMENTACIÓN.

Para el servicio de teléfono, todas las redes serán aéreas o subterráneas, según lo establezca la Secretaría de Planeación Municipal.

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

Todas las tuberías que hacen parte de la red subterránea de telefonía de cualquier tipo de diámetro, se ubicarán entre la línea de andén de la calzada y la línea de propiedad a una profundidad mínima de setenta (70) centímetros a la parte superior del tubo, medidas del nivel del terreno y una distancia de noventa (90) centímetros medidos desde el límite de propiedad.

El servicio de Televisión por Cable utilizará tuberías similares a las de telefonía y en consecuencia deberán tener las mismas especificaciones.

SUBCAPITULO VI SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Artículo 82. DEFINICIÓN.

Se define como sistema vial al conjunto de obras o espacios circulatorios, de carácter público o privado, abiertos y exteriores a los espacios privados y semipúblicos, que por sus características espaciales están destinadas a la circulación de la población, los diferentes tipologías de vehículos automotores y de tracción animal así como al flujo adecuado para el desplazamiento y movilización de mercancías dentro del perímetro urbano del municipio de Pueblo Viejo, éste sistema será el dispuesto por el Plan vial Municipal, por los proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal y contemplados en el Componente Urbano del E.O.T. municipal.

SUBCAPITULO VII SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 83. DEFINICIÓN.

Se denominan equipamientos comunitarios urbanos el conjunto de instalaciones ó edificaciones destinadas a la prestación de servicios sociales a la comunidad y que se encuentran localizadas en la cabecera municipal al interior de su perímetro urbano. El conjunto de equipamientos se clasifica de acuerdo a como aparece en el artículo 42 que forma parte del presente acuerdo y su localización está definida de acuerdo al Plano No **FU-05** del componente urbano de Equipamiento Urbano.

Artículo 84. CLASIFICACIÓN.

Los equipamientos comunitarios urbanos se clasifican por las actividades que realizan y por la magnitud o impacto en el entorno. La siguiente clasificación se adopta para el municipio de Pueblo Viejo:

- a. Equipamientos Institucionales de la Administración Pública: Alcaldía e instituciones representativas del poder público local.
- b. Equipamientos Institucionales de la Salud: Clínicas, Centros y puestos de Salud, consultorios médicos privados, consultorios odontológicos.
- c. Equipamientos Institucionales de la Educación: Colegios, escuelas, guarderías, institutos tecnológicos, escuelas normales.
- d. Equipamientos para Recreación y deportes: canchas deportivas, polideportivos, parques urbanos, plazas de ferias, estadios, Coliseos Cubiertos.
- e. Equipamientos especiales: Central de Transporte. Plazas de mercado. Cementerios, Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos, Bomberos. Cárcel.

Artículo 85. REGLAMENTACIÓN.

El E.O.T. propone que para la localización de nuevos centros de salud se debe tener muy en cuenta la buena accesibilidad y la aprobación de ésta por parte de la Secretaria de Planeación municipal. Por lo tanto la siguiente es la acción propuesta:

- Propender por el desarrollo de proyectos para el mejoramiento y mantenimiento continuo de los equipamientos en salud, educación y administrativos tanto del área urbana como la rural.

Artículo 86. Localización del Mercado del Pescado. Se propone la construcción de la infraestructura necesaria para la comercialización del pescado en el Sector de Tasajeras, para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal deberá establecer los diseños de la misma, atendiendo la normativa ambiental y sanitaria para tal fin.

Artículo 87. Mercado Público. Se plantea la necesidad de construir un mercado público en el que se comercialicen productos agrícolas cultivados en los corregimientos del sur del municipio así como los de la región, para lo cual se propone su localización en la cabecera municipal según futuros criterios técnicos y diseños a establecer por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 88. Subestación de Policía. Se propone dentro de la política de seguridad y orden en un corto plazo la construcción de una Subestación

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

de Policía en la cabecera Municipal, para fortalecer la seguridad del conjunto del área urbana y el tránsito normal de los vehículos por la Troncal del Caribe. Su localización deberá ser establecida por la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 89. Bomberos y la Defensa Civil. En este sentido se propone dotar al área urbana municipal de un centro integrado de atención de emergencias, mediante la construcción de una sede para el cuerpo de bomberos (el cual debe ser creado y dotado con maquinaria y equipos de trabajo) y la defensa civil.

SUBCAPÍTULO VIII SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 90. DEFINICIÓN.

Se adopta la definición contenida en la Ley 09 de 1989, artículo 5, que dice: “Es el conjunto de inmuebles de uso público y los 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 privados de los habitantes. Así constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y la tranquilidad ciudadana, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como los elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyen, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo”.

Artículo 91. REGLAMENTACIÓN.

Se determina como índice mínimo de Espacio Público para ser obtenido por las áreas urbanas del municipio dentro de las metas y programas de largo plazo establecidos por el EOT un mínimo de cinco metros cuadrados (5 m²) por habitante.

En la construcción de nuevas infraestructuras y la recuperación de la existente, es prioritario involucrar el sector privado mediante una gestión que muestre aspectos atractivos para invertir en el municipio.

• ZONIFICACION.

Constituye el espacio público del municipio:

1. Los parques, zonas verdes y similares existentes en la cabecera Municipal, y en los sectores de Isla del Rosario, Palmira y Tasajeras.
2. Las áreas para recreación pública, activa para la seguridad y tranquilidad de los habitantes.

SECTOR URBANO	CONSTRUCCION	MEJORAMIENTO
Cabecera Municipal	• Cancha de Fútbol B. La Unión. • Cancha Múltiple-Barrios Orientales.	• Cancha Múltiple-Norte de la Iglesia.
Isla del Rosario	• Cancha Múltiple	
Palmira	• Cancha Múltiple	
Tasajeras	• Cancha Múltiple • Cancha de Fútbol	

3. Las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular.
4. Las áreas necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios masivos domiciliarios.
5. Las áreas para la preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del municipio, pertenecientes principalmente al Vía Parque Isla de Salamanca, franja litoral, es decir el área de Reserva de Biosfera de la Ciénaga Grande de Santa Marta.
6. En general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas, en las que el interés colectivo sean manifiestas y convenientes y constituyan por consiguiente zona para el uso y el disfrute colectivo.

➤ NORMAS.

- No se permitirán en el espacio público vallas, carpas, exhibición de artículos y acabados de construcción, venta de artículos electrónicos y de bicicletas.

- Controlar las formas de los usos permitidos que se dan, con el fin de proteger las cualidades ambientales de los inmuebles, grupo de inmuebles y manzanas o calles que lo rodean, y en especial, la tranquilidad de las personas residentes en el sector.
- Tener en cuenta la viabilidad de la estructura, es decir, la capacidad del espacio para albergar el uso que sea uso no prohibido, y que la zona donde esté ubicado lo permita.
- Se entenderá como ocupación del espacio público anexo o establecimiento local existente la colocación de mesas, sillas, toldos, carpas o cualquier otro elemento análogo en la línea de fachada o frente al establecimiento, en zona abierta, como área de extensión o ampliación de aquellos en suelos de uso público.

➤ **ACTIVIDADES DE CARÁCTER EVENTUAL:**

Están contenidas por la realizaciones de actos, acontecimientos o espectáculos que puedan ser de orden recreativo, cultural o comercial, como teatros, danzas, festivales, corrales. El acceso para estas actividades de carácter eventual será restringido para vehículos por el tiempo que dure el evento.

- Podrán permitirse actividades comerciales transitorias por el tiempo que dure el evento, tales como: kioscos, siempre que cumplan las normas y requisitos establecidos por autoridad competente.

CAPITULO VII
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA SUELO URBANO DE
CENTROS POBLADOS Y CORREGIMENTALES.

Artículo 92. Suelo urbano. Conformado por aquellas áreas que corresponden a una alta densidad e intensa interacción, cumplen funciones caracterizadas por actividades económicas, sociales e institucionales, están dotadas de infraestructura vial, redes de energía, acueducto, y demás servicios que posibilitan su urbanización y edificación.

Teniendo en cuenta el nivel de desarrollo de los servicios públicos básicos o sanitarios, y las irregularidades propias de la expansión de estos centros poblados, el Esquema de Ordenamiento Territorial establece como prioritario en el corto y mediano plazo, la optimización de dichos servicios

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

en las zonas de los núcleos corregimentales, y que son propiamente aquellas en donde existen actualmente áreas residenciales consolidadas y/o en vías de consolidación.

Artículo 93. Suelo de Expansión Urbana. El suelo de expansión urbana lo conforman aquellas porciones de terreno hacia donde crecerán las cabeceras corregimentales durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial. La incorporación de los suelos de expansión urbana estará condicionada al desarrollo del área comprendida dentro de la futura demarcación del perímetro urbano en cada una de las cabeceras corregimentales. En este sentido, sólo se iniciarán proyectos urbanísticos en el área de expansión cuando se consoliden las zonas residenciales actuales, se incorporen todos los lotes vacantes, se optimice la cobertura y calidad de los servicios públicos básicos, se disponga de las áreas recreativas y de los equipamientos necesarios.

Además de lo anterior, el Esquema de Ordenamiento Territorial plantea un procedimiento gradual para la incorporación de los suelos de expansión urbana, con el propósito de regular el crecimiento poblacional de las cabeceras.

Artículo 94. Suelo de protección. Comprendido por las áreas que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse ya sea por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales; por formar parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de provisión a los servicios públicos domiciliarios, o por comprender áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos.

Artículo 95. Tratamientos Urbanísticos Generales para las Cabeceras Corregimentales.

Los tratamientos que orientarán el tipo de actuación que se deberá desarrollar en el suelo urbano, el espacio público y las edificaciones en las cabeceras corregimentales, según las demandas de cada área son: **Conservación, Consolidación, Mejoramiento Integral y Desarrollo.** Categorías o tratamientos que se determinan de acuerdo con las características físicas de la zona, las condiciones y valoraciones de los inmuebles de valor patrimonial y arquitectónico, la dinámica de desarrollo y funcionalidad establecida por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Estas determinaciones, que guiarán la actividad de la construcción, pero al mismo tiempo resolverán conflictos ambientales e incompatibilidades entre actividades, fortalecerán las cabeceras corregimentales en la capacidad de respuesta a las exigencias de sus funciones como **Centros Urbanos Menores**, desde el punto de vista de la productividad, la

prestación de servicios, la habitabilidad y la conservación de la memoria histórica y cultural.

- **Tratamiento de Conservación:** Aplicado a aquellas áreas o inmuebles que merecen conservar los valores patrimoniales, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos, y aplicable además a los suelos de amenazas potenciales.
- **Tratamiento de Consolidación:** Aplicado a sectores que demandan consolidarse en la tendencia de desarrollo que presentan al momento de formularse el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- **Tratamiento de Mejoramiento Integral:** Implementado sobre las áreas de las cabeceras sobre las cuales es necesario mejorar las dotaciones, infraestructuras y el espacio público, especialmente en las zonas de pobreza surgidas espontáneamente. Aplicable fundamentalmente a aquellos lugares que se vienen desarrollando con procesos de deterioro del entorno o que presentan un relativo estancamiento.
- **Tratamiento de Desarrollo:** Aplicable a aquellas áreas que deben incorporarse a la intervención urbana y que en la actualidad comprenden predios no desarrollados.

Los tratamientos urbanísticos definidos para cada cabecera corregimental consolidarán la estructura urbana a definir para cada uno de estos asentamientos en el municipio de Pueblo Viejo.

CAPITULO VIII

PROGRAMAS, PROYECTOS, MACROPROYECTOS Y PLANES.

SUBCAPITULO I

PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Artículo 96. De acuerdo con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Planeación Municipal, y los establecidos en el uso de suelo propuesto, estos serán los proyectos a desarrollar en el Municipio de Pueblo Viejo en el corto y mediano plazo:

- ✓ **PROGRAMA DE PRODUCCIÓN PESQUERA:**
 - Cría y engorde de Camarones en estanques.
 - Cría y engorde de sábalo en estanques.
 - Cría y engorde de langostinos en corrales.
 - Mercado del Pescado en Tasajeras.

✓ **PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:**

• **PROYECTOS DE VIVIENDA PALAFÍTICAS**

- Sector de Palmira
- Sector de Nueva Frontera
- Cabecera Municipal, Barrio Aquí te espero.
- Corregimiento de Bocas de Aracataca.
- Isla de Casaquita.

✓ **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO EN SANEAMIENTO BASICO**

- Construcción e implementación de un sistema de Pozas Sépticas como alternativa de alcantarillado en el sector urbano, debido a que el nivel freático en esta zona es muy superficial.

✓ **PROGRAMA DE DESARROLLO TURISTICO-ECOLOGICO.**

1. Construcción de un Paseo Ecológico. Abarca una extensión aproximada de 6 Km. Bordeando la Ciénaga Grande de Santa Marta y la playa (en su tramo nor-oriental), en donde se construirán tramos con plazoletas en madera para actividades lúdicas, descanso, observación, etc., y con espacio ideal para el transito de peatones y bicicletas e incluirá además, iluminación y zonas de recreación y deporte.

2. Recuperación Ambiental del Litoral del Mar Caribe. Se propone con el objetivo de recuperar y mejorar la calidad ambiental de las playas de la área urbana del municipio de Pueblo Viejo, para prestar un servicio de carácter social a la comunidad y del atractivo natural para el desarrollo del turismo que lleva consigo el aumento de ingreso municipal y la creación de empleo. El proyecto supone ampliar y mejorar el frente sobre la playa, realizando además la reubicación de viviendas ubicadas sobre ésta, aplicando un tratamiento urbano y arquitectónico especial, conformando las determinantes necesarias para acrecentar su valor turístico y generando una relación urbana ambiental adecuada.

3. Construcción de Espolones en la Zona Costera. Se propone la construcción de espolones en armonía con la reubicación de viviendas en esos sectores, enfocados a la recuperación en el corto plazo extensiones de la playa. Lo que permitiría desarrollar los proyectos turísticos que eventualmente se proyecten. La localización y construcción de estos espolones deberá estar sujeta a un estudio técnico-económico.

4. Construcción de Posadas Turísticas en sectores de la Cabecera municipal, Isla del Rosario, y Tasajeras.

En este sentido se plantea la construcción de posadas turísticas adaptadas estructuralmente y arquitectónicamente al entorno paisajístico de la CGSM y el litoral caribe de esta parte de la Costa Colombiana.

CAPITULO IX PLANES PARCIALES.

Artículo 97. DEFINICIÓN.

Estas herramientas de planificación territorial forman parte de los instrumentos de gestión urbana establecido por la normatividad legal para efectos del desarrollo urbano de los municipios. Son elementos de planeación para áreas específicas, lo que permite una mayor participación ciudadana de las organizaciones de base y actores libres en su definición y diseño.

Los Planes Parciales Urbanos, no son de obligatorio cumplimiento, pero se convierten en una oportunidad para que los actores sociales del desarrollo (administración municipal, gremios económicos, dirigentes cívicos y comunidad), participen activamente en el desarrollo urbano de la cabecera municipal.

Artículo 98. ETAPAS DE DESARROLLO.

Para llevar a cabo un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se debe ejecutar cuatro (4) etapas:

1. **Diagnóstico o Perfil.** Esta primera fase tiene por objeto realizar el análisis de la situación las diferentes variables de una zona determinada, que permiten plantearla como área objeto de planes parciales.
2. **Formulación.** Consiste en la elaboración de la propuesta del Plan Parcial con todos sus componentes: objetivos, estrategias, políticas, reglamentaciones, enmarcada dentro de los parámetros del Esquema de Ordenamiento Territorial, y consistente con los contenidos técnicos establecidos por el Decreto 1507 de 1.998, reglamentario de la Ley 388 de 1.997 o de Desarrollo Territorial. La formulación del Plan puede ser realizada por la Oficina Municipal de Planeación o la instancia que haga sus veces, o propuestos ante esta por las comunidades o particulares

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el presente plan de ordenamiento, con la debida concertación entre los posibles afectados por el Plan.

3. **Aprobación.** La aprobación del Plan será realizada en primera instancia por el Consejo de Gobierno, quien lo someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional del Magdalena (CORPAMAG) para su aprobación en lo pertinente a la afectación del medio ambiente. Una vez aprobado por CORPAMAG será estudiado y aprobado por el Consejo de Planeación Municipal. Una vez aprobado por el Consejo de Planeación, el Alcalde Municipal adoptará el plan parcial por medio de decreto.
4. **Ejecución, seguimiento y retroalimentación.** Con la aprobación mediante acuerdo de los planes parciales de la cabecera municipal quedan institucionalizados, con el objeto de llevar a cabo el proceso de coordinación entre los entes públicos y privados para la ejecución del mismo, iniciándose así las acciones tendientes al cumplimiento del objetivo para el cual fueron formulados.

Para efectos de realizar un seguimiento a las acciones enmarcadas en los Planes Parciales, se constituirá entre los entes involucrados, un Comité de gestión y seguimiento, el cual se vigilará que estas acciones se ejecuten de acuerdo con lo programado y cumpliendo con las normas establecidas en el EOT, dicho comité será encabezado por la Oficina de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces.

Los Planes Parciales no son estáticos, son procesos que podrán ser ajustados de acuerdo con las observaciones que realicen el Comité de Seguimiento y el Consejo de Planeación, el cual quedará instaurado como instancia de veeduría para el cumplimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 99. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

La formulación del plan será presentado en un Documento Técnico que contendrá como mínimo:

1. Análisis de las condiciones que llevan a plantear la necesidad de realizar el Plan Parcial.
2. Objetivos, estrategias y políticas que orienten la intervención urbana, acorde con la vocación del sector objeto del plan dentro del contexto urbano.
3. Estructura del espacio público, de las vías, de las redes secundarias de servicios masivos domiciliarios, la localización de los equipamientos colectivos de interés público o social, y zonas verdes destinados a parques, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el EOT.

4. Sistema de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
5. Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
6. Cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas tratados en el Plan Parcial.
7. Proyecto de decreto que adopta el plan con sus normas urbanísticas.
8. Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, cuando sean necesarias.
9. Proyecto de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, cuando sea necesario.

Artículo 100. TIPOS DE PLANES PARCIALES.

De acuerdo con los objetivos y las acciones urbanísticas que se propongan en los planes parciales, estos se pueden dividir en: Mejoramiento Integral, De Desarrollo, De Expansión Urbana, De Redesarrollo

Artículo 101. PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Serán aplicables a zonas de la cabecera urbana que se han desarrollado con condiciones deficientes de servicios domiciliarios masivos, equipamientos, zonas recreativas e infraestructura vial.

Artículo 102. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.

Aplicables a zonas dentro del perímetro urbano que no han sido desarrollados y que se constituyen en prioridades para el municipio.

Artículo 103. PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA.

Son aplicables a zonas de expansión que presentan conflictos por su desarrollo parcial y espontáneo, por lo tanto requieren la definición de las redes viales, de servicios masivos domiciliarios y de espacio público entre otros.

CAPITULO X INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.

CESIONES DEL SUELO URBANO

Artículo 104. Objetivo. Proporcionar al municipio de Pueblo Viejo los mecanismos que le permitan disponer de terrenos adecuadamente localizados y en globos de terrenos significativos para la dotación de equipamientos al nivel de sectores urbanos y de la cabecera. Estos mecanismos serán la base para que el municipio disponga de terrenos que sean incorporados al Banco Inmobiliario de municipio, de conformidad a lo establecido en el artículo 118 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 105. Clasificación. Para el desarrollo de las cesiones se determinarán tres (3) tipos de cesiones:

- *Cesiones Tipo A.* Comprenden parte del predio transferido por el urbanizador al municipio, a título gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal colectivo.
- *Cesiones Tipo B.* Comprenden la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público.
- *Cesiones Tipo C.* Comprenden la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito para el desarrollo de vías, servicios de infraestructura y obras de urbanismo. Las cesiones Tipo C comprenden las áreas para vías de los planes viales o locales de la urbanización, así como las de afectación de servicios públicos.

Artículo 106. Cesiones Tipo A. Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá ceder al municipio, a título gratuito, un porcentaje de área para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y el uso permitido. Esta transferencia de dominio es denominada **Cesión Tipo A.**

Parágrafo 1. Las áreas de cesión deben ubicarse contiguas a las vías vehiculares de uso público de mayor jerarquía colindante con el predio garantizando su acceso y carácter de espacio público. La Secretaría de Planeación determinará la ubicación y utilización de las áreas verdes y comunales de cesión.

Parágrafo 2. Las áreas para zonas verdes y de servicios comunales no podrán ubicarse en:

1. Áreas afectadas por vías arterias del Plan Vial, Líneas de alta tensión, de canales abiertos y de la ronda de los ríos.
2. Áreas vecinas a terrenos inestables o sujetos amenazas o riesgo por inundación.

Parágrafo 3. Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas, previo concepto de la Secretaría de Planeación cuando así lo requiera el municipio o la comunidad.

Parágrafo 4. En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedrado, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo al proyecto de parques aprobado por la Secretaría de Planeación, según especificaciones vigentes al respecto. Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

Parágrafo 5. El mantenimiento de las áreas de cesión y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al municipio. Una vez efectuados los trámites de legalización y entrega, el mantenimiento y cuidado de estas zonas estarán a cargo de la Secretaría de Planeación.

Parágrafo 6. En conjuntos o agrupaciones donde se prevea el uso exclusivo de viviendas, se exigirá la cesión correspondiente a este uso sobre el área neta urbanizable.

Parágrafo 7. La cesiones Tipo A para el **uso industrial** en áreas con tratamiento de desarrollo será del 15% del área neta urbanizable.

Parágrafo 8. La cesiones Tipo A para el **uso comercial** en áreas con tratamiento de desarrollo será del 15% del área neta urbanizable cuando se proponga como uso único.

Parágrafo 9. La cesiones Tipo A para el uso **Institucional** en áreas con tratamiento de desarrollo será del 15% del área neta urbanizable.

Parágrafo 10. Se controlará con densidades restringidas las zonas de conservación ambiental con un máximo de una (1) por cada tres hectáreas netas, y en lo posible evitar la existencia de viviendas en este tipo de tratamientos.

Artículo 107. Cesiones Tipo B. Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos, deberá contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal en un mínimo de 15% del área bruta.

Parágrafo 1. La Secretaria de Planeación reglamentará mediante resolución los requerimientos de equipamientos para usos industriales, comerciales e institucionales

Parágrafo 2. Los requerimientos de parqueaderos estarán establecidos según el estrato socio económico a que esté dirigida la urbanización y la construcción, mediante concepto previo de la Secretaria de Planeación, y serán los siguientes:

1. Para usos residenciales:
Estrato 1 y 2 : uno por cada 10 viviendas.
Estrato 3 y 4 : uno por cada 3 viviendas.
2. Para usos comerciales: uno por cada 130 m²
3. Para usos institucionales: uno por cada 120 m²
4. Para usos industriales: uno por cada 120 m²

Parágrafo 3. Los parqueaderos para visitantes se contabilizarán como parte de la cesión B. El área mínima de cada parqueadero será de seis por dos cincuenta (6.00 x 2.50) mts.

Artículo 108. Cesiones Tipo C. Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá ceder al municipio, a título gratuito un porcentaje de área para la construcción de las vías de acceso, servicios de infraestructura y obras de urbanismos.

Artículo 109. Porcentajes de las Cesiones Tipo C. El porcentaje que se deberá destinar para este tipo de cesión serán los siguientes:

1. Vías Arterias. Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del Plan Vial, debe ceder gratuitamente para tal fin un mínimo de 10% del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, el urbanizador estará en la obligación de ceder el 50% del área afectada por el proyecto dentro del predio a urbanizar.
2. Vías Locales. Todo terreno en proceso de urbanización debe prever un sistema vehicular de uso público con las siguientes características:
 - Constituir una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

- Los accesos a las vías del Plan Vial se realicen de acuerdo a las disposiciones sobre la materia.
- Las áreas delimitadas por vías locales de uso público y/o del Plan Vial no sean superiores a cuatro hectáreas.
- Cumplir con las especificaciones de la secretaria de Planeación Municipal.

Parágrafo 1. Únicamente se permitirá comunicar el desarrollo propuesto con las vías arterias del Plan Vial, por medio de vías locales principales, que el urbanizador deberá construir y ceder gratuitamente al municipio.

Parágrafo 2. Todo urbanizador debe prever, construir y ceder gratuitamente al municipio los servicios de infraestructura correspondientes, teniendo en cuenta que las exigencias para redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas serán establecidos por las respectivas empresas encargadas de la prestación de tales servicios.

Parágrafo 3. Cuando el predio a urbanizar requiera de entrega a vías del Plan Vial, el urbanizador deberá construir y ceder el tramo correspondiente de las calzadas laterales de servicio de estas vías, cumpliendo con las especificaciones al respecto.

Parágrafo 4. En materia ambiental el urbanizador o constructor deberá arborizar las áreas de las vías según las normas que sobre la materia exige la Secretaria de Planeación municipal.

Artículo 110. Proceso De Urbanización. Todo proceso de urbanización podrá desarrollarse en manzanas y supermanzanas y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Que se ajusten en forma adecuada a las especificaciones fijadas por las empresas de servicios públicos.
- Que tengan acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso público.
- Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- Que cumplan con las cesiones exigidas según el tipo de desarrollo.
- Que tengan una dimensión máxima equivalente a dos hectáreas de área útil en caso de desarrollos por supermanzanas, la cual estará definida por una malla local vehicular de uso público.

Artículo 111. Sistemas para Desarrollar un Predio. Todas las áreas urbanas con tratamiento de desarrollo y las futuras demandas en las zonas de reserva desarrollable podrá ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, agrupación y/o conjunto.

- **Sistema de Loteo Individual.** Consiste en la división de las manzanas y/o supermanzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

El lote mínimo está referenciado al uso, a las normas y al sector donde se ubique y la Secretaría de Planeación Municipal podrá aprobar subdivisiones de lotes cuando estos cumplan con las condiciones y normas de construcción exigidas por el municipio.

- **Sistema de Agrupaciones.** Consiste en la propuesta de tres o más unidades de un mismo uso en supermanzanas, manzanas o lotes resultantes del proceso de urbanización, estableciendo por ello áreas de propiedad privada individual y comunal. Que serán los terrenos sobre las cuales se construirán las unidades inmuebles. Las agrupaciones pueden ser:

- a) Para vivienda
- b) Para industrias, bodegas talleres y similares
- c) Para uso comercial
- d) Para uso institucional de uno o varios servicios

El sistema de agrupaciones definido anteriormente puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación.

Toda agrupación debe ceder a la comunidad las áreas libres de uso comunal y un equipamiento en forma proporcional al área construida y de acuerdo al uso permitido.

El área máxima de una manzana y/o supermanzana para un desarrollo de agrupación de viviendas será de una hectárea, las cuales deberá estar delimitada por áreas de uso público.

- **Sistema de Conjuntos.** Consiste en un desarrollo de tres o más unidades de diferentes usos en manzanas y/o supermanzanas resultantes del proceso de urbanización. Para este sistema se definen áreas de propiedad privada individual, áreas de propiedad

privada comunal y cuando por razones del uso y de la ubicación sea necesario, áreas de uso público.

La Secretaría de Planeación Municipal autorizará la construcción de conjuntos cuando sus usos propuestos en los proyectos sean los principales, compatibles y/o complementarios del área de actividad donde se ubiquen.

El área máxima de una manzana o supermanzana para el desarrollo de conjuntos que complementen el uso de viviendas debe ser de una hectárea, las cuales deberán estar delimitada por áreas de uso público.

SUBCAPITULO I INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN.

Artículo 112. Definición. Para llevar a cabo la ejecución del E.O.T. es necesario disponer de una serie de mecanismos basados en la concertación, financiación y aprovechamiento de la dinámica de valores generada en el suelo urbano.

Estos procedimientos de carácter técnico y jurídico derivados de la ley 388 de 1.997, tienen como fin permitir la ejecución de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planeación, los cuales afectan la estructura predial, los derechos de la propiedad y/o la financiación de los procesos de desarrollo urbano.

Los instrumentos de la gestión urbana constituyen el conjunto de herramientas de planificación y de gestión, que aplicadas de forma simultánea y coordinada, permiten definir las condiciones de la actuación para la producción del espacio urbano. Estos instrumentos son:

Artículo 113. Reparto De Cargas Y Beneficios. Es un mecanismo de distribución de costos del desarrollo urbano entre los propietarios, que garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento urbano entre los afectados.

Artículo 114. Unidades De Actuación Urbanística. Son ámbitos espaciales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

ordenamiento y la compensación. Por medio de la Unidad de Actuación Urbanística se debe asegurar el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico de los predios causados por el índice de edificabilidad asignado según los usos permitidos.

Artículo 115. Aprovechamiento Urbanístico. Es la cuantificación de los beneficios urbanísticos potenciales definidos por el Plan Parcial, constituyéndose en la base del cálculo del reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por dicho Plan. Para efectuar dicho cálculo se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. Delimitar el área de reparto. Esta delimitación la determina el Plan Parcial.
2. Definir los usos y cesiones urbanísticas gratuitas. De esta acción se obtiene el área de terreno edificable y no edificable.
3. Hallar la edificabilidad de cada zona destinada a un uso específico. Para el efecto, se multiplica la superficie de terreno destinada a cada uso por el coeficiente de edificabilidad respectivo.
4. Definir los coeficientes de ponderación de cada uso. Para el efecto, al uso mayoritario (mayor superficie edificable) se le asigna un coeficiente de ponderación igual a uno (1.0). Los demás se calculan hallando el cociente entre el precio de incidencia del suelo previsto para cada uso y el precio de incidencia previsto para el uso mayoritario.
5. Calcular el aprovechamiento para cada uso (mediante la aplicación del coeficiente de ponderación por usos).
6. Obtener el aprovechamiento urbanístico, el cual determinará el suelo edificable y vendible. Para el efecto, se multiplican todas las superficies edificables de cada uno de los usos por su coeficiente de ponderación, obteniéndose unos aprovechamientos homogeneizados. Posteriormente se suman los aprovechamientos homogeneizados y, dicho total, se divide por la superficie total del área de reparto.

Parágrafo. Este aprovechamiento se expresa como un coeficiente en metros cuadrados de techo potencial (m^2 tpotencial) sobre metros cuadrados de suelo (m^2 s), el cual se constituye como la medida de los aprovechamientos potenciales definidos por el Plan Parcial en dicha área de reparto.

Artículo 116. Compensación en Tratamientos de Conservación. Es un instrumento de gestión urbana que permite resarcir a los dueños cuyos terrenos o inmuebles han sido definidos por el E.O.T., el Plan Parcial o los instrumentos que los desarrollan, como áreas con asignación de Tratamientos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental. Las

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

cargas generadas por esta decisión son compensadas a través de retribuciones económicas o transferencias de derechos de construcción y desarrollo, entre otros. (Decreto 151 de 1998).

Artículo 117. Instrumentos Jurídicos. Son los instrumentos jurídicos de gestión urbana, determinados por la Ley 388 de 1.997, para la adquisición de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad: la enajenación voluntaria o forzosa, la expropiación por vía judicial o administrativa, la declaratoria de desarrollo o construcción prioritarios y la declaratoria de utilidad pública.

Artículo 118. Enajenación Voluntaria. Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las Lonjas de Propiedad Raíz o asociaciones correspondientes.

Artículo 119. Enajenación Forzosa. Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por el Alcalde Municipal con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva Administración

Artículo 120. Expropiación Judicial. Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales para la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la entidad competente.

Artículo 121. Expropiación por Vía Administrativa. Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, cuya finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997.

Parágrafo. Se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

Artículo 122. Definición de Desarrollo Prioritario para Unidades de Actuación Urbanística. Corresponde a la determinación que las actuaciones urbanísticas de urbanización previstas para ejecutar mediante unidades de Actuación Urbanística, se deben realizar con carácter impositivo y obligatorio. Para el efecto, los plazos ordinarios establecidos por la Ley 388 de 1997, se incrementarán en un 50% y, en caso de incumplimiento, la enajenación forzosa se realizará para la totalidad de inmuebles que conforman la Unidad de Actuación urbanística.

Artículo 123. Declaratoria de Utilidad Pública. Es un instrumento de gestión del suelo, mediante la cual el Estado interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por motivos de utilidad pública.

Artículo 124. Motivos de Utilidad Pública. Son los fundamentos jurídicos que soportan el requerimiento de adquisición de bienes inmuebles para destinarlos a fines que contribuyan con el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en concordancia con el Principio de Prevalencia del Interés General sobre el Particular determinado por la Ley 388 de 1997. Corresponden a los relacionados en el artículo 58 de la mencionada Ley.

SUBCAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

Artículo 125. Definición. En esta sección se establecen los mecanismos contemplados en la ley 388 de 1.997 que permitirán la captación de recursos y su destinación para la financiación del Esquema de Ordenamiento Territorial en el horizonte establecido. Estos instrumentos son: recursos propios, participación en plusvalía, contribución por valoración, bonos y pagarés de reforma urbana, multas y sanciones urbanísticas, financiación privada.

Artículo 126. Recursos Propios. Lo generado por concepto de impuestos, tasas, licencias de construcción y contribuciones se destinarán a la financiación de los proyectos establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial

Artículo 127. Participación en Plusvalía. Es un instrumento financiero de la Administración Municipal para participar en la captación del mayor valor en los precios del suelo, causado por decisiones administrativas (hechos generadores de plusvalía) que permiten una mayor intensidad en el uso u ocupación de determinado predio. Dichos recursos serán destinados para la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, el mejoramiento del espacio público y la calidad urbana del territorio.

Artículo 128. Hechos Generadores de Plusvalía. Son los fundamentos jurídicos que determinan las causas para que un determinado predio o inmueble adquiera un mayor valor comercial, o plus-valor, ocasionadas por acciones urbanísticas determinadas por el Esquema de Ordenamiento o Plan Parcial. Son hechos generadores de plusvalía los siguientes:

1. Incorporación de suelo rural a suelo urbano o suelo de expansión urbana.
2. Cambio de uso a uno más rentable.
3. Cambio de aprovechamiento urbanístico a uno mayor.
4. Obras Públicas Municipales contempladas en el E.O.T.

Artículo 129. Participación en Plusvalía. La tasa de participación en plusvalía será del 40% del mayor valor por metro cuadrado y es uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas. Se encuentran exonerados en participación en plusvalías aquellos inmuebles destinados a vivienda de interés social y por consiguiente los propietarios de los mismos deberán suscribir un contrato con el municipio, donde se comprometan a destinar el inmueble a vivienda de interés social y trasladar los beneficios a los compradores de la vivienda.

Artículo 130. Cálculo del Efecto de Plusvalía. El efecto plusvalía y la participación en plusvalía se calculará según el procedimiento para cada hecho generador estipulado por la Ley 1599 de 1.998. La participación en plusvalía será exigible en el momento que exista cualquiera de las siguientes situaciones:

1. solicitud de licencia de urbanización y construcción

2. Cambio efectivo de uso.
3. Actos que impliquen transferencia de dominio.
4. A través de la adquisición de títulos de valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Artículo 131. Pago de la participación en plusvalía. Este podrá realizarse de la siguiente forma:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la Entidad Territorial, una porción del predio objeto de plusvalía, del valor equivalente a su monto.
3. Mediante el canje de terrenos o inmuebles localizadas en otras zonas del áreas urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

Artículo 132. Destinación de los Recursos Provenientes De Plusvalía. El producto de la participación de la plusvalía a favor del municipio se destinará de la siguiente forma:

1. Compra de predios o inmuebles para el desarrollo de proyectos V.I.S.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamiento sociales para adecuación de los sectores identificados como de desarrollo incompleto.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y equipamiento del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y equipamiento de transporte de interés general.
5. Actuación urbanística y macroproyectos, y otros proyectos que se desarrollen a través de Unidades de Actuación Urbanística.
6. Pago por adquisición voluntaria o expropiaciones de inmuebles para programas de renovación urbana.
7. Fomento del patrimonio y la creatividad cultural mediante la adecuación e intervención de inmuebles declarados como patrimonio cultural.

Artículo 133. Contribución por Valorización. Es un instrumento financiero que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere dicha obra en determinado sector de la ciudad.

Artículo 134. Bonos y Pagarés de Reforma Urbana. Son instrumentos financieros, consistentes en la emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de los terrenos adquiridos por las entidades públicas en los procesos de enajenación voluntaria directa o expropiación.

Artículo 135. Multas y Sanciones Urbanísticas. Lo producido por concepto de sanciones pecuniarias que se impongan a los infractores de la normatividad urbanística ambiental y de policía, en consonancia en lo establecido en las disposiciones vigentes, se convierten en mecanismo de financiación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 136. Financiación Privada. Corresponde a la financiación de las obras requeridas para la operación urbanística, mediante recursos que provienen del sector privado.

LIBRO IV

NORMAS COMPLEMENTARIAS.

CAPITULO I

DE LAS LICENCIAS.

Artículo 137. DEFINICIONES GENERALES.

Para efectos de aplicación de la presente reglamentación, las definiciones de los términos utilizados serán las establecidas en el Decreto Nacional 1319 de 1993 y son las siguientes:

- *LICENCIA*: Es el acto administrativo por medio del cual la entidad competente autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.
- *PERMISO*: Es el acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la ampliación, modificación, adecuación y reparación de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con ase a las normas específicas técnicas vigentes.
- *DELINEACION URBANA*: Es la información que la entidad competente suministra a la solicitud del interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.
- *CESION OBLIGATORIA*: Es la enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

Además de las anteriores se deben tener en cuenta las siguientes para la correcta aplicación del presente estatuto:

- *ADICION MAYOR*: es la ampliación que se propone realizar a una edificación existente mediante la adición de un área que puede generar cambio en el uso al que está inicialmente destinada la edificación, cambios en el diseño estructural de la misma, o aumento en el número de pisos y/o unidades de vivienda.

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

- **ADICION MENOR:** es la ampliación que se propone realizar a una edificación existente mediante la adición de un área no superior a 50 M2 que no signifique cambios en el uso al que inicialmente estaba destinada la edificación o aumento en el número de unidades de vivienda.
- **CERTIFICADO DE USO DEL SUELO:** Es el documento elaborado por la secretaría de Planeación que compendia la compatibilidad entre el uso que se va a dar a una construcción y el uso establecido para la zona.
- **ESQUEMA BASICO ARQUITECTONICO:** Es la representación gráfica en planos a escala, de las plantas arquitectónicas y el cuadro de áreas del proyecto a realizar.
- **PROYECTO URBANISTICO:** Es el planteamiento general de desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.
- **PROYECTO ARQUITECTONICO:** Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.
- **REFORMA MAYOR:** Es la modificación sustancial que se propone realizar a una edificación existente que puede generar cambio en el uso al que inicialmente estaba destinada, cambios en el diseño estructural de la misma y aumento en el número de unidades de vivienda.
- **REFORMA MENOR:** Es la modificación locativa o reparación a una edificación existente sin alterar su diseño estructural o los usos a los que está destinada.

CAPITULO II

LA DELINEACION O DEMARCACION URBANA

Artículo 138. OBLIGATORIEDAD.

Toda persona natural o jurídica que desee adelantar una construcción o urbanización deberá solicitar la delineación urbana.

Artículo 139. PLAZO DE ENTREGA.

La Secretaría de Planeación expedirá la delineación o demarcación donde se establezcan las normas urbanísticas y arquitectónicas del predio, así:

- I. Afectaciones por ampliaciones de vías o por la red del Esquema de Ordenamiento.
- II. Usos del Suelo permitido.
- III. Alturas máximas y mínimas.
- IV. Aislamientos laterales y posteriores mínimos y si es permitido el adosamiento o no
- V. Aislamiento posterior mínimo.
- VI. Antejardines
- VII. Voladizos.
- VIII. Otras que especifiquen ciertas características propias de la zona.

PARAGRAFO 1. La Delineación urbana se expedirá en un plazo máximo de 8 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud.

PARAGRAFO 2. La Secretaría de Planeación liquidará los derechos por el servicio de expedición o actualización de la Delineación Urbana, los cuales serán cancelados en la Tesorería Municipal y deben presentarse a la Secretaría de Planeación para reclamar la Delineación expedida.

PARAGRAFO 3. La delineación urbana tendrá una vigencia de 1 año como mínimo. Vencido este plazo deberá actualizarse ajustándose a las disposiciones vigentes.

CAPITULO III EL CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO

Artículo 140. OBLIGATORIEDAD.

Toda persona natural o jurídica, que requiera una licencia de funcionamiento para un establecimiento deberá contar con el concepto previo de la secretaría de Planeación Municipal y para el efecto solicitará el certificado de uso del suelo.

Artículo 141. PLAZO DE ENTREGA.

La Secretaría de Planeación Municipal, expedirá el certificado de usos del suelo en un plazo máximo de ocho días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud

Artículo 142. DERECHOS DE EXPEDICIÓN.

La Secretaría de Planeación liquidará los derechos por el servicio de expedición y actualización del certificado de usos del suelo expedido.

Artículo 143. VIGENCIA.

El certificado de usos del suelo tendrá una vigencia de 2 años; vencido este plazo deberá actualizarse ajustándose a las disposiciones vigentes.

CAPITULO IV EXPEDICION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION

Artículo 144. DE LA SOLICITUD.

Para el otorgamiento de una licencia de construcción para proyectos arquitectónicos, se deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría de Planeación Municipal, con la siguiente información:

I. Nombre del titular

- II. Nomenclatura vial del predio
- III. Escritura de propiedad
- IV. Fotocopias de la disponibilidad de los servicios de agua potable y energía expedidos por las respectivas autoridades competentes.
- V. Paz y salvo de impuesto predial
- VI. Certificado de usos del suelo propuestos.
- VII. Un esbozo o esquema básico del proyecto propuesto

Artículo 145. DE LA LICENCIA.

El Acto Administrativo por el cual se confiere la licencia de construcción para proyectos arquitectónicos deberá contener al menos la siguiente información:

- I. Nomenclatura vial de la ubicación del predio
- II. Área y linderos del predio
- III. Usos del suelo permitidos.
- IV. Término de vigencia de la licencia
- V. Nombre del titular de la licencia.
- VI. Normas específicas de la zona a la cual pertenece el predio
- VII. Monto de los impuestos cancelados
- VIII. Demás información que considere pertinente la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 146. PAGO DE DERECHO.

La secretaría de Planeación Municipal liquidará los derechos respectivos, de acuerdo a las áreas presentadas en el esquema Básico o anteproyecto arquitectónico, que deberán ser cancelados por el titular antes de La elaboración de la licencia.

CAPITULO V EXPEDICION DE LICENCIAS PARA URBANIZACION EN SUELOS DE EXPANSION URBANA

Artículo 147. DE LA SOLICITUD.

Para el otorgamiento de la Licencia de Urbanización de loteo ó urbanístico arquitectónico deberá presentarse una solicitud por escrita a la Secretaría de Planeación Municipal, con la siguiente información:

- I. Nombre del Titular
- II. Copia del anteproyecto o esquema básico aprobado
- III. Fotocopias de la factibilidad de servicios.
- IV. Paz y salvo del Impuesto Predial y de Valorización
- V. Escritura de propiedad
- VI. Folio de matricula inmobiliaria

Artículo 148. DE LA LICENCIA.

El acto administrativo por el cual se otorga la licencia de proyectos de urbanización de loteo y urbanístico-arquitectónicos en suelos de expansión urbana deberá contener al menos la siguiente información:

- I. Nomenclatura vial de ubicación del predio y coordenadas del plano urbano de Pueblo Viejo.
- II. Área y linderos del predio
- III. Usos del suelo permitidos
- IV. Término de vigencia de la licencia
- V. Nombre del Titular
- VI. Normas referentes a las determinantes para la localización de zonas verdes y equipamientos comunales para la zona a la cual pertenece el predio.
- VII. Señalamiento de los conceptos, permisos, autorizaciones que conforman las normas vigentes que se requieran para la realización del proyecto a radicar, por razones ambientales, ecológicas, de comunicaciones u otros elementos estructurales que afecten el predio.
- VIII. Monto de los impuestos cancelados.
- IX. Demás información que considere la Secretaría de Planeación Municipal.
- X. Existencia o disponibilidad definida de los servicios públicos básicos.

Artículo 149. PAGO DE DERECHOS.

La Secretaría de Planeación Municipal procederá a liquidar los derechos respectivos, de acuerdo a las áreas presentadas en el anteproyecto arquitectónico o esquema básico, que deberán ser cancelados por el titular antes de la elaboración de la licencia.

CAPITULO VI DE LAS VÍAS.

Artículo 150. DEFINICION.

Se define como sistema vial al conjunto de obras o espacios circulatorios, de carácter público o privado, abiertos y exteriores a los espacios privados y semipúblicos, que por sus características espaciales están destinadas a la circulación de la población, los diferentes tipologías de vehículos automotores y de tracción animal así como al flujo adecuado para el desplazamiento y movilización de mercancías dentro del perímetro urbano del municipio de Pueblo Viejo. Este sistema será el dispuesto por el Plan vial Municipal, por los proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal y contemplados en el Componente Urbano del E.O.T. municipal.

PARAGRAFO. Las modificaciones al Plan Vial y al sistema en general serán analizadas y discutidas con las autoridades respectivas involucradas en este sector del desarrollo, conforme a procedimientos determinados por la secretaría de Planeación Municipal

Artículo 151. PLAN VIAL DE LA CABECERA MUNICIPAL.

Es el conjunto de las diferentes vías especialmente jerarquizadas y dotadas de ciertas características y que aparecen definidas dentro del Componente Urbano del EPOT para Pueblo Viejo que tienen como objetivo articular las diferentes áreas urbanas de la ciudad con las vía de carácter interregional (Troncal del Caribe) permitiendo el desplazamiento y locomoción entre los suelos urbanos y los rurales. El conjunto de estas vías aparece determinado y señalado en el Plano FU-06 del Componente Urbano.

PARAGRAFO. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar el diseño de una vía de carácter urbano si es de su propio interés para algún desarrollo cuando esta no se encontrare diseñada por la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 152. VIALIDAD REGIONAL.

Son vías regionales el conjunto de vías que permiten una relación de la cabecera principal del municipio de Pueblo Viejo con otros centros de

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

población de la región circundante. Se caracterizan por atender volúmenes considerables de tránsito inter-municipal, tal como aparece en el Plano FUR-00.

Artículo 153. VIALIDAD PRIMARIA O ARTERIAL.

Son las que conforman el plan vial urbano básico, a nivel municipal, que normalmente tiene continuidad dentro de los suelos urbanos y de los futuros suelos a urbanizar en las áreas de expansión urbana. Su función principal es atraer el flujo vehicular de larga distancia dentro de área urbana y funcionalmente están destinadas a articular el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y comercial.

Constituyen en el área urbana de Pueblo Viejo la vialidad arterial primaria el conjunto de vías establecidas en el Plano FU-06 de Componente Urbano

Artículo 154. VIALIDAD SECUNDARIA O COLECTORA.

Son el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta los diferentes sectores de actividades urbanas, en forma directa o con la intervención complementaria de las vías de servicio. Estas vías atenderán volúmenes de tránsito moderados. Tal como aparece en el Plano FU-06 del Componente Urbano.

Artículo 155. VIALIDAD TERCIARIA O LOCAL.

Son el conjunto de vías vehiculares o peatonales cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Para estas vías está restringido el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Estas vías serán determinadas por la Secretaría de Planeación Municipal. Tal como aparece en el Plano FU-06 del Componente Urbano.

Artículo 156. DISEÑO DE LAS NUEVAS VIAS.

Se asigna a la secretaría de Planeación Municipal la función de aprobar el diseño de las nuevas vías, de acuerdo con el Plan Vial Municipal constituido dentro del E.O.T. del Municipio de Pueblo Viejo.

Artículo 157. ESPECIFICACIONES PARA SECCIONES MINIMAS DE VIAS.

Adóptase las especificaciones mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y peatonales con la respectiva distribución de las secciones, las cuales entrarán a regir a partir de la vigencia del presente Acuerdo para los nuevos proyectos viales públicos que se pretendan desarrollar dentro del perímetro urbano del municipio de Pueblo Viejo y a los cuales deberán acogerse los interesados para diseño de las vías correspondientes a las distintas jerarquías:

1. Carril de circulación vehicular:

- Dimensión mínima de 3.00.metros.
- Para vías Troncales será de 3.65 metros.
- La calzada mínima será de dos carriles.

2. Calzada vehicular:

- a. **Sistema regional:** Se respetará un mínimo de 20 metros al eje de la vía, el cual incluye el retiro privado. La distribución de la sección será dada por la Secretaría de Planeación Municipal con cada proyecto específico.

b. Sistema Primario:

- Número de carriles: Dos (2) en cada sentido
- Separador central: 1.5 metros.
- Andenes laterales: 1.5 metros.

c. Sistema Secundario:

- Número de carriles: Dos (2) para ambos sentidos
- Separador central: no
- Andenes laterales: 1.00 metro.

d. Sistema de Terciaria:

- Número de carriles: Dos (2) para ambos sentidos.
- Andenes laterales: 1.00 metro

CAPITULO VII DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 158. NORMAS GENERALES.

- **Requisitos:** Para los proyectos solamente se permitirá urbanizar o parcelar en las áreas con destinación y usos específicos señalados en el presente acuerdo y teniendo en cuenta las siguientes condiciones básicas:

1. Que se ajusten a la topografía del terreno.
2. Que tenga una buena orientación y aprovechamiento de las brisas y los vientos.
3. Que no estén ubicadas en las rondas de ríos, terrenos pantanosos o áreas de preservación ecológica y manejo ambiental adoptadas por el EOT y demás normas.
4. Que se establezca la posibilidad de ser dotadas adecuadamente de servicios masivos domiciliarios.
5. Determinar un buen estudio y diseño que establezca la libre circulación de las aguas de escorrentía y que no perjudiquen los predios vecinos ni el medio ambiente.
6. Cumplir con las normas y especificaciones contenidas en el Código de construcciones para diseño y construcción de cada uno de los servicios masivos domiciliarios.

Toda urbanización o parcelación que se someta a aprobación de la Oficina de Planeación o la instancia que haga sus veces, deberá tener un proyectista responsable, quien deberá ser un Arquitecto graduado y matriculado y un Constructor responsable que deberá ser Arquitecto o Ingeniero Civil graduado y matriculado.

Artículo 159. Se determina como índice mínimo de Espacio Público para ser obtenido por las áreas urbanas del municipio dentro de las metas y programas de largo plazo establecidos por el EOT un mínimo de cinco metros cuadrados (5 m²) por habitante.

CAPITULO VIII

DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.

Artículo 160. DEFINICION

Se entiende por Vivienda de Interés Social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho de las viviendas a los hogares de menores ingresos.¹

El fundamento de esta política lo constituye el subsidio familiar de vivienda, individual o asociativo, focalizado en la población más pobre y articulado a la red de Solidaridad y el INURBE. La política se desarrollará con el concurso integral de cuatro agentes: la comunidad, el INURBE, el municipio a través del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana y los Fondos de Cofinanciación.

La política de Vivienda de Interés Social Urbana tiene dos componentes: el programa de mejoramiento de la vivienda y el entorno, componente este integrado a la red de Solidaridad Social, que cubre a las familias con ingresos inferiores a dos salarios mínimos y otro dirigido a atender proyectos de vivienda nueva, que corresponden a hogares pobres con ingresos menores a dos salarios mínimos.

El esquema propuesto hace énfasis en la gestión local, comunitaria y de organizaciones de la sociedad civil (ONG's y OPV's) para el programa de mejoramiento de vivienda y el entorno buscando promover la participación comunitaria. Los programas de vivienda nueva serán realizados primordialmente por entidades privadas y organizaciones comunitarias, con lo cual se ampliará el mercado y las posibilidades de acceso de los beneficiarios del subsidio familiar a las soluciones de viviendas más adecuadas.

El municipio, a través del Fondo de Vivienda de Interés Social es la instancia que promoverá la iniciativa del proceso, identificará y formulará los proyectos con la participación de la comunidad.

Artículo 161. Estas normas también se podrán aplicar en las cabeceras de los corregimientos, veredas y centros poblados.

¹ Ley 388 de 1.997, artículo 91

Artículo 162. La tramitación de aprobación de urbanizaciones para VIS se hará de conformidad con las normas establecidas por el siguiente código:

- **Uso Principal:** Vivienda Unifamiliar.
- **Usos Complementarios:** establecimientos educativos, iglesias, parques, zonas verdes.
- **Usos prohibidos:** bares, cantinas, talleres de latonería y pintura, aquellas actividades cuyo desempeño e impacto urbanístico, deteriore la calidad de vida de los habitantes del sector.
- **Usos con licencia especial:** subestaciones de servicios públicos, establecimientos de educación media, clínicas y puestos de salud.

PARAGRAFO: Se permitirá el uso para actividades compatibles con la vivienda, tales como: tienda de víveres y abarrotes, consultorios médicos, oficinas, salones de belleza, modistería, almacenes de ropa, siempre que se localicen en las zonas comerciales previstas para tal fin.

- **Unidad modular del cálculo de densidades para VIS:** Una casa de tres (3) alcobas, para albergar una familia, cuyo tamaño para efectos de cálculo es de cinco (5) habitantes por vivienda, promedio de dos (2) habitantes por alcoba.
- **Área y Frente del Lote:** Para vivienda unifamiliar, noventa y un metros cuadrados (91 m²), frente mínimo de seis punto cincuenta metros (6,5 m) y se permite el desarrollo progresivo de dos (2) pisos o plantas.
- **Área de Ocupación:** Para viviendas unifamiliares, treinta y ocho por ciento (38%) del área del lote.
En lotes de esquina se aumentará un cinco por ciento (5%).
- **Área de Construcción:** Para vivienda unifamiliar el área de construcción mínima es sesenta y seis metros cuadrados (66 m²).
- Podrán hacerse viviendas adosadas o pareadas y viviendas continuas hasta de dos (2) plantas, para casos particulares que haya acuerdo entre vecinos colindantes, sobre el lindero o linderos sobre los cuales se efectuará la construcción.

“Pueblo Viejo compromiso de todos”

HERNANDO BARROS ACOSTA
ALCALDE

- Se permitirán aleros o tejadillas de protección que no excedan los setenta (70) centímetros.
- Los retiros laterales o aislamientos laterales de un mínimo de un (1) metro.
- **Cerramientos.** Tendrán una altura máxima de dos punto veinte (2,20) metros y sus materiales serán perdurables. Todos los muros de cierre exteriores de predios, esquineros, podrán hasta dos punto cincuenta (2,50) metros de altura, pero deberán ser de mampostería.

<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>
<i>Lote</i>	91,00 m ²
<i>Frente</i>	6,50 metros
<i>Retiros Laterales</i>	1,00 metro
<i>Altura máxima</i>	1 piso
<i>Altura de la edificación</i>	2,50 metros
<i>Área de construcción</i>	66,00 m ²
<i>Adosamientos laterales</i>	50%
<i>Antejardín</i>	1,00 metro
<i>Jardín</i>	1,50 metros
<i>Retiro de fondo</i>	2,00 metros
<i>Patio mínimo</i>	13,00 m ²

Artículo 163. ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

La vivienda social nueva que se proyecte en zonas de desarrollo prioritario tendrán incentivos en relación con un mayor aprovechamiento del suelo y las cesiones encargadas de generar espacio público tendrán un incremento o se complementaran con transferencias de derechos de construcción (espacios libres) de los desarrollos urbanísticos o actuaciones urbanas localizadas preferiblemente en la zona del centro tradicional o de usos diferentes a la vivienda.

Derivados del estudio geológico y geotécnico, y el plan parcial de los barrios localizados en el sectores de desarrollo prioritario. Utilizar los predios de propiedad del estado (bienes fiscales o ejidos) para generar recursos para la implementación de programas V.I.S.

Definir áreas con vocación prioritaria para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.

Instrumentos de Gestión Para Programas V.I.S.

VARIABLES DE GESTION	ENTES CORRESPONSABLES	MODALIDAD DE GESTION
Disponibilidad de recursos financieros para la construcción	MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, Fondo de Vivienda Municipal y Min. Desarrollo	Fondo municipal VIS: Gestión Nivel Nacional, MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, y Min. Desarrollo
Conformación de Banco de tierras	Fondo Municipal VIS, Secretaría de Desarrollo Social (Planeación)	Planeación: Modelo y control del Banco de Tierras.
Elaboración de Censos Anuales y actualización de la base informativa	Fondo municipal VIS, Planeación Municipal, DANE, MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL,	Planeación: Control Censal MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, y Fondo. Metodología y aplicabilidad del tipo de censos.
Espacios o Áreas aptas para VIS de acuerdo con el POT	Sectores que aparecen indicados en el mapa de Zonificación y expansión urbana.	Definición del EOT y Planeación Municipal para aspectos reglamentarios y de Desarrollo físico.
Otorgamiento de VIS. Modelo aplicable para acceso a recursos	Preferencialmente la estratificación Socioeconómica y el apoyo del SISBEN como modelo prioritario.	Planeación y el Fondo municipal VIS operan estratificación y SISBEN
Otros entes involucrados en programas para construcción y	Red de Solidaridad Social: Generación de empleo urbano – Subsidios para el mejoramiento de la construcción	Planeación y Fondo Municipal VIS: Control y Sujeción al POT de Ciénaga

adjudicación de
subsidios a la VIS.

Creación del Banco
de Materiales

Alcaldía, Planeación y Fondo
Municipal VIS

Desarrollar proyecto
para acto legislativo.

ARTÍCULO 164. Facultase al Alcalde Municipal para que realice los estudios, diseños, planos y cartografía necesaria para determinar con mayor precisión lo dispuesto en el presente acuerdo.

ARTICULO 165. Facultase al Alcalde Municipal para que gestione los recursos financieros necesarios con las entidades estatales y demás que correspondan, así como también los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.**

ARTICULO 166. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Presentado al honorable concejo Municipal de PUEBLO VIEJO – MAGDALENA a los _____ días del mes _____ del año 2005

HERNANDO BARROS ACOSTA.
Alcalde Municipal