

**ESQUEMA DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE PELAYA CESAR**

**PROYECTO DE ACUERDO**

**WALFRAN RINALDY ROMANO  
Alcalde Municipal**

**MUNICIPIO DE PELAYA CESAR, DICIEMBRE 2003**

## Esquema de ordenamiento territorial Pelaya Cesar

**PROYECTO DE ACUERDO****CONTENIDO**

<b>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</b>	<b>8</b>
Artículo 1º - Adopción	8
<b>PARTE I: DISPOSICIONES INICIALES</b>	
<b>TITULO I: CONTENIDO Y DEFINICIONES</b>	<b>9</b>
Artículo 2º - Ámbito de aplicación del esquema de ordenamiento territorial	9
Artículo 3º - Documento del esquema de ordenamiento territorial	9
<b>TITULO II: PRINCIPIOS</b>	<b>11</b>
<b>Capítulo I: Objeto, Principios y alcances</b>	<b>11</b>
Artículo 4º - Objeto del esquema de ordenamiento territorial	11
Artículo 5º- Principios básicos del esquema de ordenamiento territorial	11
Artículo 6º- alcances del ordenamiento territorial	12
<b>Capítulo II: modificaciones, revisión y procedimiento</b>	<b>13</b>
Artículo 7º- Modificaciones y revisiones del esquema de ordenamiento territorial	13
Artículo 8º- Condiciones que ameritan la revisión del esquema de ordenamiento territorial	13
Artículo 9º- procedimiento para la revisión del esquema de ordenamiento territorial	14
<b>PARTE II: CONTENIDO ESTRUCTURAL</b>	<b>15</b>
<b>TITULO I: COMPONENTE GENERAL</b>	<b>15</b>
<b>Capítulo I: prospectiva municipal</b>	<b>15</b>
Artículo 10º- Formulación de retos	15
Artículo 11º - Visión de futuro	15
Artículo 12º - Modelos de desarrollo de la visión de futuro	16
<b>Capítulo II: El modelo territorial</b>	<b>16</b>
Artículo 13º - Definición del modelo territorial	16
Artículo 14º - objetivos y estrategias territoriales de largo plazo	16
Artículo 15º - Políticas territoriales generales de largo plazo	18
<b>Capítulo III: Elementos estructurales del territorio municipal</b>	<b>19</b>
Artículo 16º - Definición de los elementos estructurales del territorio municipal	19
<b>Sección 1: Las categorías del suelo municipal</b>	<b>19</b>
Artículo 17º - El suelo urbano	19
Artículo 18º - El suelo de expansión urbana	19
Artículo 19º - El suelo rural	20
<b>Sección 2: Los sistemas territoriales</b>	

Artículo 20° - El sistema ambiental	20
Artículo 21° - El sistema vial y de transporte	23
Artículo 22° - Los centros poblados	24
Artículo 23° - El plan de dotación y mejoramiento de los centros poblados	25
Artículo 24° - Los equipamientos colectivos	26
Artículo 25° - Acciones y tratamientos de los equipamientos colectivos	26
Artículo 26° - Criterios para los equipamientos colectivos	26
<b>TITULO II: COMPONENTE URBANO</b>	<b>26</b>
<b>Capítulo I: El modelo territorial urbano</b>	<b>26</b>
Artículo 27° - Definición del modelo territorial urbano	26
Artículo 28° - Las políticas territoriales de mediano y corto plazo	26
<b>Capítulo II: Los sistemas territoriales urbanos</b>	<b>27</b>
Artículo 29° - Definición de los sistemas territoriales urbanos	27
<b>Sección 1: El sistema ambiental urbano</b>	<b>27</b>
Artículo 30° - Definición del sistema ambiental urbano	27
Artículo 31° - Objetivos del sistema ambiental urbano	27
Artículo 32° - El subsistema hídrico urbano	28
<b>Sección 2: El sistema vial y de transporte urbano</b>	<b>28</b>
Artículo 33° - Definición del sistema vial y de transporte urbano	28
Artículo 34° - La clasificación vial de acuerdo con el impacto	28
<b>Capítulo III: Los equipamientos colectivos urbanos</b>	<b>28</b>
Artículo 35° - Localización de los equipamientos colectivos urbanos	28
<b>Capítulo IV: La norma urbanística – Normas urbanísticas estructurales</b>	<b>29</b>
Artículo 36° - Las normas urbanísticas específicas	29
<b>Sección 1: Los usos del suelo urbano</b>	<b>29</b>
Artículo 37° - Definición de los usos del suelo urbano	29
Artículo 38° - Objetivos de los usos del suelo urbano	29
Artículo 39° - Las categorías de los usos del suelo urbano	29
Artículo 40° - La asignación de los usos del suelo urbano	30
Artículo 41° - Las actividades urbanas	30
Artículo 42° - La correspondencia entre actividades y usos	30
<b>Sección 2: Los establecimientos</b>	<b>30</b>
Artículo 43° - Definición de los establecimientos	30
Artículo 44° - La clasificación de los establecimientos	31
<b>Sección 3: Las zonas urbanas</b>	<b>34</b>
Artículo 45° - definición de las zonas urbanas	34
Artículo 46° - Las zonas urbanas de uso residencial	34
Artículo 47° - Las zonas urbanas de uso mixto	35
<b>Capítulo V: La norma urbanística- Normas urbanísticas generales</b>	<b>35</b>
<b>Sección 1: Régimen para programas de vivienda</b>	<b>35</b>
Artículo 48° - Definición del régimen para programas de vivienda	35
Artículo 49° - Las modalidades de programas de vivienda	35
Artículo 50° - Los criterios para el desarrollo de programas de vivienda	35
<b>Sección 2: Régimen general para la construcción urbana</b>	<b>36</b>
Artículo 51° - Definición del régimen general para la construcción urbana	36
Artículo 52° - Las afectaciones	36
<b>Capítulo VI: La norma urbanística - Normas urbanísticas complementarias</b>	<b>37</b>
<b>Sección 1: Normas prediales para urbanización</b>	<b>37</b>
Artículo 53° - Definición de normas prediales para urbanización	37

Artículo 54° - La subdivisión en el proceso de urbanización	37
<b>Sección 2: Normas para el espacio publico</b>	<b>37</b>
Artículo 55° - Definición de normas para el espacio publico	37
Artículo 56° - Los andenes	38
Artículo 57° - Los antejardines	38
Artículo 58° - Los cerramientos	38
Artículo 59° - Los elementos de control en zonas de uso público	39
<b>Sección 3: Normas ambientales para el manejo de la contaminación atmosférica</b>	<b>39</b>
Artículo 60° - Definición de normas ambientales para el manejo de la contaminación Atmosférica	39
Artículo 61° - Las normas ambientales para el manejo de las emisiones	39
Artículo 62° - Las normas ambientales para el manejo del ruido	39
<b>TITULO III: COMPONENTE RURAL</b>	<b>40</b>
<b>Capítulo I: El modelo territorial rural</b>	<b>40</b>
Artículo 63° - Definición del modelo territorial rural	40
<b>Sección 1: Las políticas de la sostenibilidad ambiental</b>	<b>40</b>
Artículo 64° - Definición de las políticas de sostenibilidad ambiental	40
Artículo 65° - Las políticas de corto y mediano plazo	40
Artículo 66° - Las estrategias de corto y mediano plazo	40
<b>Capítulo II: Los sistemas territoriales rurales</b>	<b>41</b>
<b>Sección 1: El sistema ambiental rural</b>	<b>41</b>
Artículo 67° - Definición del sistema ambiental rural	41
Artículo 68° - El subsistema hídrico rural	41
Artículo 69° - El subsistema ortográfico rural	41
<b>Sección 2: El sistema de espacio público rural</b>	<b>42</b>
Artículo 70° - Definición del sistema del espacio público rural	42
Artículo 71° - Reservas forestales y sistemas boscosos dispersos	43
Artículo 72° - Parques y zonas verdes de los centros poblados	43
Artículo 73° - Áreas recreativas y deportivas	43
<b>Capítulo III: Los programas estructurantes rurales</b>	<b>44</b>
<b>Sección 1: Programas de manejo integral del medio ambiente</b>	<b>44</b>
Artículo 74° - Definición del programa de manejo integral del medio ambiente	44
Artículo 75° - Las acciones del programa de manejo integral del medio ambiente	44
<b>Sección 2: Programa de producción sostenible</b>	<b>44</b>
Artículo 76° - Definición del programa de producción sostenible	44
Artículo 77° - Las acciones del programa de producción sostenible	44
<b>Capítulo IV: La norma rural – Normas rurales estructurales</b>	<b>45</b>
<b>Sección 1: Usos del suelo rural</b>	<b>45</b>
Artículo 78° - Definición de usos del suelo rural	45
Artículo 79° - Objetivos, categorías y asignación de usos del suelo rural	45
Artículo 80° - Usos del suelo suburbano	46
Artículo 81° - Usos del suelo de producción	46
Artículo 82° - Usos del suelo de protección	48
<b>Sección 2: Tratamientos del suelo rural</b>	<b>50</b>
Artículo 83° - Definición de los tratamientos del suelo rural	50
Artículo 84° - Los tratamientos del suelo suburbano	50
Artículo 85° - Los tratamientos del suelo de producción	51
Artículo 86° - Los tratamientos del suelo de protección	51
<b>Capítulo V: La norma rural – Normas rurales generales</b>	<b>52</b>
<b>Sección 1: régimen de sesiones</b>	<b>52</b>

Artículo 87° - Definición del régimen de cesiones	52
Artículo 88° - Las disposiciones generales sobre el régimen de cesiones	52
<b>Sección 2: Régimen general para la construcción rural</b>	<b>53</b>
Artículo 89° - Definición del régimen general para la construcción rural	53
Artículo 90° - Los parámetros de construcción rural	53
Artículo 91° - Los usos diferentes al residencial	53
Artículo 92° - Las exigencias adicionales	54
Artículo 93° - Las exigencias para el área construida	54
<b>Capítulo VI: La norma rural – Normas rurales complementarias</b>	<b>54</b>
<b>Sección 1: Normas de parcelación</b>	<b>54</b>
Artículo 94° - Definición de normas de parcelación	54
Artículo 95° - El área mínima del lote	54
Artículo 96° - La subdivisión predial mediante el proceso de partición	55
Artículo 97° - La subdivisión predial mediante el proceso de parcelación	55
Artículo 98° - La localización de las parcelaciones	55
Artículo 99° - El área mínima de la parcela	55
Artículo 100°- Los aspectos viales	55
Artículo 101°- Dimensiones y tratamientos de la superficie vial en suelo suburbano	55
Artículo 102°- Dimensiones y tratamientos de la superficie vial en suelo rural	56
Artículo 103°- La vinculación al sistema vial existente o proyectado	56
Artículo 104°- La infraestructura de servicios públicos	57
Artículo 105°- La disposición e aguas residuales	57
<b>Sección 2: Normas ambientales para el manejo de la contaminación del suelo y el agua</b>	<b>57</b>
Artículo 106- Las normas ambientales para el manejo de los residuos sólidos	57
Artículo 107°- Las normas ambientales para el manejo de los residuos líquidos	58
Artículo 108°- Las normas ambientales para el manejo del matadero	58
<b>TITULO IV: COMPONENTE DE GESTION</b>	<b>58</b>
<b>Capítulo I: Los instrumentos</b>	<b>58</b>
<b>Sección 1: Los instrumentos de gestión del desarrollo institucional</b>	<b>58</b>
Artículo 109°- La reestructuración y modernización administrativa	59
Artículo 110°- El proceso de reforma y reestructuración	59
<b>Sección 2: Instrumentos de gestión del desarrollo urbano</b>	<b>59</b>
Artículo 111°- Los instrumentos para la gestión asociada	59
Artículo 112°- La asociación voluntaria	59
Artículo 113°- Los planes parciales	59
Artículo 114°- Las unidades de actuación urbanística	61
Artículo 115°- Los instrumentos para aumentar la oferta del suelo urbano	61
<b>Sección 3: Los instrumentos para financiar el desarrollo territorial</b>	<b>62</b>
Artículo 116°- Las finanzas municipales	62
Artículo 117°- Los instrumentos financieros de gestión del desarrollo urbano	63
Artículo 118°- La participación de la plusvalía	63
Artículo 119°- Los derechos transferibles de construcción y desarrollo	65
Artículo 120°- Los pagarés de reforma urbana	65
Artículo 121°- Los bonos de reforma urbana	66
<b>Sección 4: Los instrumentos financieros de gestión ambiental</b>	<b>66</b>
Artículo 122°- Los mecanismos financieros para la protección del medio ambiente	66
Artículo 123°- Otros mecanismos financieros para la protección del medio ambiente	67
<b>Capítulo II: Los planes integrales territoriales</b>	<b>67</b>
<b>Sección 1: El plan integral de vivienda</b>	<b>67</b>

Artículo 124°- Definición del plan integral de vivienda	67
Artículo 125°- La política general del plan integral de vivienda	67
Artículo 126°- Los programas estratégicos del plan integral de vivienda	67
<b>Sección 2: El plan integral de espacio público</b>	<b>69</b>
Artículo 127°- Definición del plan integral de espacio público	69
Artículo 128°- la política general del plan integral de espacio publico	69
Artículo 129°- Los programas estratégicos del plan integral de espacio público	69
<b>Sección 3: El plan integral de vías y transporte</b>	<b>70</b>
Artículo 130°- Definición del plan integral de vías y transporte	70
Artículo 131°- La política general del plan integral de vías y transporte.	70
Artículo 132°- Los programas estratégicos del plan integral de vías y transporte	70
<b>Sección 4: El plan de desarrollo económico</b>	<b>70</b>
Artículo 133°- Definición del plan integral de desarrollo económico	70
Artículo 134°- Los programas estratégicos del plan integral de desarrollo económico	70
<b>Sección 5: El plan integral de desarrollo social</b>	<b>72</b>
Artículo 135°- Definición del plan integral de desarrollo social	72
Artículo 136°- Los programas estratégicos del plan integral de desarrollo social	72
<b>Sección 6: El plan integral de manejo del medio ambiente</b>	<b>73</b>
Artículo 137°- Definición del plan integral de manejo del medio ambiente	73
Artículo 138°- La política general del plan integral del medio ambiente	74
Artículo 139°- Los objetivos estratégicos del plan integral de manejo del medio Ambiente	74
Artículo 140°- Los programas estratégicos del plan integral de manejo del medio Ambiente	74
<b>Capitulo III: Programa de ejecución del esquema de ordenamiento territorial</b>	
Artículo 141°- Definición del programa de ejecución del esquema de ordenamiento territorial	

---

## **PARTE III: TRAMITES** **79**

<b>TITULO I: OBTENCIÓN DE LICENCIAS</b>	<b>79</b>
Artículo 142°- Licencia de construcción	79
Artículo 143°- Titulares de las licencias	79
Artículo 144°- Solicitantes de licencias	80
Artículo 145°- Normas aplicables	80
Artículo 146°- Solicitud de licencia de urbanismo	80
Artículo 147°- Solicitud de licencia de construcción	80
Artículo 148°- Materiales y métodos alternos de diseño	81
<b>TITULO II: LIQUIDACIÓN DE CESIONES</b>	<b>82</b>
Artículo 149°- Definición de liquidación de cesiones	82
Artículo 150°- Equipo liquidador de cesiones	82
Artículo 151°- Liquidación de cesiones	82
<b>TITULO III: RUTA PARA REALIZAR LOS TRAMITES</b>	<b>83</b>
Artículo 152°- Conceptos básicos en la realización de trámites	83
Artículo 153°- Obligatoriedad de obtención de licencias	85
Artículo 154°- Competencia para estudiar, tramitar y expedir licencias	85
Artículo 155°- Procedimiento para la obtención de licencias y otros trámites	85
Artículo 156°- Trámite de objeciones	86
Artículo 157°- Comunicación de la solicitud de las licencias	86

Artículo 158°- Termino para la expedición de licencias	86
Artículo 159°- Silencio administrativo positivo	86
Artículo 160°- Contenido de la licencia	86
Artículo 161°- Localización de la licencia en la obra	87
Artículo 162°- Notificación de licencias	87
Artículo 163°- Vigencia y prórroga	87
Artículo 164°- Urbanizaciones y construcciones por etapas	88
Artículo 165°- Reconocimiento de construcciones	88
Artículo 166°- Licencias de los proyectos de las entidades públicas	88
Artículo 167°- Vigilancia y control	88
Artículo 168°- Legislación de urbanizaciones y barrios	88
Artículo 169°- Requisitos para promover programas de viviendas	89
<b>TITULO IV: EXPENSAS POR TRAMITES</b>	<b>89</b>
Artículo 170°- Fijación de expensas para las actuaciones urbanísticas	89
Artículo 171°- Liquidación de expensas para actuaciones urbanísticas	89
<b>PARTE IV: DISPOSICIONES FINALES</b>	<b>89</b>
<hr/>	
<b>TITULO I: VIGENCIAS</b>	<b>89</b>
Artículo 172°- Vigencias	89

**PROYECTO DE ACUERDO No. \_\_\_\_\_**  
( \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2003)

*“Por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Pelaya Cesar.”*

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PELAYA CESAR**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en particular las conferidas por los artículos 311 y 313 de la constitución política y por las leyes 546 de 1999, 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el decreto ley 1333 de 1986.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La constitución Nacional en su artículo 311 define al municipio Colombiano como una entidad fundamental de la división político – Administrativo del estado, y le corresponde prestar los servicios que determine la ley, construir las obras que demanda el progreso del Municipio, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación ciudadana, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes .

La ley 388 de 1997, y el artículo 879 de 1998, consagran mecanismos que le permiten al municipio en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio , el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico y cultural , ubicado en su territorio y la prevención de desastres en asentamientos de altos riesgos y la ejecución de acciones urbanísticas.

Las normas citadas le permite al municipio la utilización del suelo por sus dueños que deben ajustar su uso, goce y disponibilidad al cumplimiento de la función social , de la propiedad privada, garantizando los derechos constitucionales a la vivienda, a los servicios públicos, al velar por la creación y protección del espacio como un bien común, la protección de un ambiente sano y la prevención de desastres.

Que es obligatorio para el municipio de Pelaya, departamento del Cesar, adoptar el esquema de ordenamiento territorial como una herramienta indispensables para desarrollar el proceso de ordenamiento territorial municipal.

Es evidente que el esquema de ordenamiento territorial es un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas y programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar de manera eficiente el desarrollo físico del territorio y la fecunda utilización del suelo.

Que el esquema de ordenamiento territorial de Pelaya, departamento del Cesar, cumplió los trámites señalados por la ley 388 de 1997, en consecuencia.

**Artículo 1º. Adopción.**

Proyecto de Acuerdo



Adóptese el esquema de ordenamiento territorial, en adelante EOT, para el municipio de Pelaya, consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, secciones y artículos en concordancia con el Documento técnico Soporte, el cual hace parte integral lo mismo que los mapas, planos, esquemas y anexos.

**Parágrafo.** De acuerdo con el parágrafo del artículo 9 de la ley 388 de 1997, cuando en el presente Acuerdo se haga mención al esquema de ordenamiento territorial o EOT, se entenderá que se refiere a cualquier denominación de esquema de ordenamiento de los que describe la ley, especialmente a la denominación de esquema de ordenamiento territorial que se hace en el documento Técnico Soporte.

## PARTE I: DISPOSICIONES INICIALES

---

### TITULO I: CONTENIDO Y DEFINICIONES

#### **Artículo 2º. Ámbito de aplicación del esquema de ordenamiento territorial.**

Este EOT rige para todo el territorio municipal de Pelaya, Cesar. El desarrollo físico y la utilización del suelo en el territorio del municipio de Pelaya se regirá por las disposiciones previstas en el EOT de que trata el presente acuerdo y en los instrumentos que lo desarrollan.

#### **Artículo 3º. Documentos del esquema de ordenamiento territorial.**

Hacen parte integral del EOT de que trata el presente acuerdo, además de las disposiciones en él contenidas los siguientes documentos.

1. **Documento técnico de soporte:** Contiene todos los documentos técnicos del diagnóstico, la formulación, y el programa de ejecución. Contiene la imagen actual del territorio, las dimensiones del desarrollo territorial en lo urbano y rural, en lo ambiental, económico y social, así como en lo cultural y lo institucional. Igualmente, incorporará los atributos o elementos estructurales del territorio.
2. **Documento Resumen:** La administración municipal ordenará la edición y publicación del documento, resumen con el fin de facilitar la divulgación con las síntesis y conclusiones generales de EOT que se adopta por el presente acuerdo.
3. **Cartografía:** Comprende los planos sobre los que se han tomado las decisiones y aquellos de carácter normativo. El EOT de Pelaya está compuesto por planos así:

#### **CARTOGRAFIA GENERAL**

1. Amenazas Naturales
2. Áreas homogéneas físicas
3. Aspecto económico
4. Conflicto de uso en zonas de alta fragilidad
5. Degradación
6. Erosión
7. Estructura socio económica
8. Fauna
9. Fuentes potenciales de contaminación
10. Geológico
11. Hidrografía
12. Influencia ambiental
13. Localización a nivel departamental

14. Mapa de vías
15. Oferta ambiental
16. Plano general
17. Regiones bioclimáticas
18. Resguardos indígenas
19. Subzonas homogéneas físicas
20. Usos del suelo

#### **CARTOGRAFIAS RURAL**

21. Acueducto Corregimiento de Costilla
22. Acueducto Corregimiento de San Bernardo
23. Alcantarillado Corregimiento de Costilla
24. Alcantarillado Corregimiento de San Bernardo
25. Barrios Corregimiento de Costilla
26. Barrios Corregimiento de San Bernardo
27. Cobertura telefónica Corregimiento de San Bernardo
28. Eléctrico Corregimiento de costilla
29. Eléctrico Corregimiento de San Bernardo
30. Localización Corregimiento de Costilla
31. Localización Corregimiento de San Bernardo
32. Subzonas homogéneas físicas Corregimiento de costilla
33. Subzonas homogéneas físicas Corregimiento de San Bernardo
34. Uso y tipificación del suelo Corregimiento de costilla
35. Uso y tipificación del suelo Corregimiento de San Bernardo
36. Zonas homogéneas geoeconómicas Corregimiento de Costilla
37. Zonas homogéneas geoeconómicas Corregimiento de San Bernardo

#### **CARTOGRAFIA URBANA**

38. Acueducto urbano
39. Alcantarillado urbano
40. Amoblamiento urbano
41. Barrios Municipio de Pelaya
42. Eléctrico urbano
43. Estratificación urbana
44. Futura expansión y propuestas Pelaya
45. Plano usual urbano
46. Subzonas homogéneas físicas urbanas
47. Uso del suelo y tipificación urbano
48. Zonas homogéneas geoeconómicas urbano

**TITULO II: PRINCIPIOS**  
**CAPITULO I: OBJETO, PRINCIPIOS Y ALCANCES**

**Artículo 4º- Objeto del esquema de ordenamiento territorial.**

El EOT es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y de los equipamientos colectivos.

**Artículo 5º- principios básicos del esquema de ordenamiento territorial.**

El proceso de formulación, gestión y ejecución del EOT se adelantará bajo los principios de:

La función social y ecológica de la propiedad.

La prevalencia del interés general sobre el particular.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Además se establecen otros principios con los que se trabajaron durante el desarrollo del documento técnico, estos son:

**Coordinación:**

Establecer una relación entre los municipios vecinos como Aguachica, Gamarra, Tamalameque, el departamento y las entidades regionales y nacionales comprometidas en el desarrollo.

**Continuidad:**

Buscar la institucionalización de la planificación territorial como un proceso garantizando el cumplimiento de las metas, los programas y los proyectos que establezcan.

**Sostenibilidad Ambiental:**

Hace que la dinámica socioeconómica, se genere en el marco de una relación armónica con el medio ambiente.

**Desarrollo Equitativo:**

Consiste en al creación de mecanismos para fortalecer el desarrollo subregional y municipal para asegurar una distribución equitativa de las oportunidades y beneficios, respetando sus diversidades.

**Desarrollo Social y Humano:**

Trata el mejoramiento de la calidad de vida y de igual forma la potencialización del talento humano hacia la cultura de la innovación y la investigación en la solución de sus problema.

**Gobernabilidad:**

Busca desarrollar mecanismos que coayuden a fortalecer la descentralización y la autonomía territorial en los aspectos políticos, administrativos y fiscal, creando y fortaleciendo la participación de la sociedad civil en la gestión del desarrollo.

**Productividad y competitividad:**

Se refiere a la identificación y el desarrollo de ventajas comparativas y competitivas, integrando a otros municipios en la globalización de la economía, teniendo en cuenta los factores fundamentales para el desarrollo de la competitividad que son:

Recurso humano.

Los recursos naturales.

Las actividades productivas.

La gestión estratégica institucional.

El conocimiento y la identidad cultural.

La organización especial del territorio.

**Artículo 6°. Alcances de ordenamiento territorial.**

Los alcances de ordenamiento territorial son:

- ❖ La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, función de los objetivos económicos, sociales urbanísticos y ambientales.
- ❖ Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la ley 9a. De 1989 con las nuevas normas establecidas en la constitución política, la ley orgánica del plan de desarrollo, la ley orgánica de áreas metropolitanas y la ley por la que se crea el sistema Nacional Ambiental.
- ❖ El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en su ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
- ❖ Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
- ❖ Promover la armoniosa concurrencia de la nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que perciben al estado de ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- ❖ Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluayan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipal con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.
- ❖ Construir la imagen del municipio competitivo y eficiente que genere sentido de pertenencia entre sus habitantes.
- ❖ Redireccionar la inversión pública para darle prioridad a la atención de necesidades de las zonas que alberguen las clases menos favorecidas.
- ❖ Ejecutar los programas de dotación de equipamientos y desmarginalización de áreas deficitarias de servicio de infraestructuras.

- ❖ Diseñar, ejecutar y actualizar mecanismos tendientes a generar suelo apto para el desarrollo de programas de vivienda de Interés social y prioritaria, tal como quedó definida en el acuerdo 015 de 1998.
- ❖ Establecer estímulos tendientes a incentivar la ejecución por parte del sector privado, de proyectos específicos de Vivienda de interés social .
- ❖ Lograr una ocupación adecuada y eficiente del suelo y mejorar el aprovechamiento y manejo del mismo para lo cual se adoptan las siguientes políticas de largo plazo:
- ❖ Establecimiento de condiciones especiales para la incorporación a los usos urbanos de los suelos de expansión mediante la adopción de los respectivos planes parciales y para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en estas zonas, generando segmentos completos de ciudad.
- ❖ Construir y cerrar los vacíos de suelo urbano existentes para generar infraestructuras, equipamientos y actividades que complementen el déficit de las respectivas zonas de influencia, como primera instancia y de carácter obligatorio en donde la oficina de planeación se encarga de esta normatividad.
- ❖ Propiciar adecuaciones urbanísticas y operaciones urbanas específicas conducentes a generar la renovación o mejoramiento de áreas deterioradas de suelo urbano.
- ❖ Lograr la configuración de una estructura urbana sostenible, articulada con la región ,para lo cual se adoptan las siguientes normas:
- ❖ El establecimiento de mecanismos que permitan al municipio concretar y alcanzar acuerdos con los municipios vecinos sobre las acciones de ordenamiento territorial y de manejo ambiental que tengan un impacto regional.
- ❖ La localización e identificación de la red vial y de transporte regional, la adopción de medidas que le permitan al Municipio ejecutar acuerdos interinstitucionales con los municipios vecinos para la construcción, preparación y / o mantenimiento de esas.

## **CAPITULO II: MODIFICACIONES, REVISIÓN Y PROCEDIMIENTO**

### **Artículo 7º. Modificaciones y revisiones del esquema de ordenamiento territorial.**

Las revisiones deberán coincidir con el inicio de un nuevo periodo administrativo y estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para la aprobación del EOT, sustentadas en estudios técnicos que incluyen parámetros e indicadores de soporte y seguimiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la ley 388 de 1997.

**Parágrafo:** Si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se han adoptado modificaciones, revisiones o un nuevo esquema de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

### **Artículo 8º. Condiciones que ameritan la revisión del esquema de ordenamiento territorial.**

Las condiciones que ameritan la revisión del EOT son las siguientes:

1. El vencimiento del término de vigilancia del presente EOT Establecido en el artículo 172 de este acuerdo.
2. Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones demográficas.
3. El surgimiento de la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o equipamientos colectivos.
4. La ejecución de macroproyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal.
5. Cuando ocurran alteraciones naturales en las condiciones del suelo o del medio ambiente que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
6. Cuando sea necesario modificar y ajustar las previsiones del EOT a los nuevos avances tecnológicos.
7. Cuando, de acuerdo a la evaluación correspondiente, sea necesario replantear los objetivos y metas del presente EOT.

#### **Artículo 9°. Procedimiento para la revisión del esquema de ordenamiento territorial.**

La revisión del EOT, la de alguno de sus componentes o la de cualquiera de las decisiones contenidas en él, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Las revisiones al EOT, originadas en la necesidad de ajustar sus normas a las políticas o estrategias en él mismo contenidas o para asegurar la aplicabilidad de sus normas y determinaciones por vacíos o falta de previsiones no subsanables por vía de interpretación auténtica o doctrinal, se podrán realizar en cualquier momento por iniciativa del Alcalde. Las revisiones originadas en el cambio de políticas o estrategias solo podrán adoptarse al término de la vigencia del respectivo componente conforme a lo establecido en el artículo 172 del presente acuerdo y según los criterios definidos para el efecto en los numerales 1,2y3 del artículo 28 de la ley 388 de 1997.
2. La formulación de las respectivas modificaciones originadas en el cambio de políticas o estrategias que justifiquen la revisión del EOT debería realizarse por la Administración Municipal por lo mínimo seis(6) meses de anticipación a la fecha de expiración de la vigencia del componente objeto de la revisión.
3. El Alcalde Municipal, a través de la Secretaria de Planeación Municipal, será responsable de dirigir y coordinar la propuesta de revisión del EOT, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.
4. El proyecto de la revisión del EOT, se someterá a concertación con la Corporación Automática Regional del Cesar, CORPOCESAR respecto a los asuntos exclusivamente ambientales relacionados con los suelos rural, urbano y de expansión urbana. La mencionada autoridad ambiental dentro de la órbita de sus respectivas competencias, dispondrá de los términos que fije la ley para adelantar los procesos de concertación pertinentes con el Municipio. Vencido dicho término el proyecto de revisión se entenderá concertado por todos los efectos a que haya lugar. Si en el mencionado proceso de concertación no alcanzare a un acuerdo sobre uno o más temas de naturaleza exclusivamente ambiental, el proyecto de revisión será sometido a la consideración del Ministerio del Medio Ambiente para que dentro del término a que se refiere el inciso 2 del párrafo 6 del artículo 1 de la ley 507 de 1999, tome las decisiones a que haya lugar.
5. Una vez definido el proyecto de revisión del EOT con las autoridades ambientales mencionadas con el numeral anterior, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto a formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al tenor del artículo 24 de la ley 388 de 1997.
6. Durante el periodo de revisión del EOT, por las autoridades ambientales y por el consejo territorial de planeación, administración municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y a las agremiaciones profesionales ; realizará convocatorias públicas para la

discusión del proyecto de revisión, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del Municipio; debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad y conveniencia. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de la ley 388 de 1997.

7. La administración Municipal establecerá los mecanismos de publicidad y defunción del proyecto de revisión del EOT de tal manera que se garantice su conocimiento masivo.
8. Una vez surtidas las instancias de participación, consulta y concertación interinstitucional previstas en los numerales anteriores, el proyecto de revisión del EOT será presentado por el Alcalde a consideración del Consejo Municipal, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de planeación . Si el Consejo Municipal estuviere en receso, el Alcalde convocará a cesiones extraordinarias. La revisión de EOT será adoptada por acuerdo del Consejo Municipal.
9. Sin perjuicio de los demás mecanismos de participación contemplados con la ley y en el EOT, el Consejo Municipal celebrará un cabildo abierto previo al estudio y análisis de los proyectos de revisión que a su consideración le someta la Administración, conformidad con el artículo 2 de la ley 507 de 1999 y con el numeral 4 de l Artículo 28 de la ley 388 de 1997.
10. Transcurrido sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de revisión dl EOT sin que el Consejo Municipal hubiere adoptado decisión alguna, el Alcalde deberá adoptarlo mediante decreto .

## **PARTE II: CONTENIDO ESTRUCTURAL**

### **TITULO I: COMPNENTE GENERAL**

#### **CAPITULO I: PROSPECTIVA MUNICIPAL**

##### **Artículo 10º. Formulación de retos.**

Los siguientes son los retos que se impone el Municipio d Pelaya durante la vigencia del EOT:

1. **Reto económico.** Proporcionar los medios, formales y prácticos , para el establecimiento de la agroindustria con la perspectiva del mercado regional e internacional en el marco de la ley de fronteras.
2. **Reto Social** . Generar actitudes de cambio en la manera de ver y sentir el territorio municipal para construir la identidad que permita luchar unidos por un mismo objetivo construyendo organizaciones de bases sólidas y participativas.
3. **Reto ambiental.** Ejecutar las herramientas jurídicas y prácticas existentes y por hacer el EOT, para lograr el crecimiento gradual y sostenido en las áreas verdes y de valor ambiental aplicando estrictos controles en la vigilancia del medio ambiente.
4. **Reto urbanístico.** Generar procesos de desarrollo urbano que permitan la reactivación del sector de la construcción con programas masivos de vivienda y obra pública de gran escala.
5. **Reto administrativo.** Modernizar la administración Municipal aplicando criterios y métodos confiables de mejoramiento de la calidad de la prestación de los servicios con rigurosos controles tanto fiscales como de gestión

##### **Artículo 11º. Visión de futuro.**

Defínase la visión de futuro para el Municipio de Pelaya así:

El Municipio de Pelaya es el pueblo organizado, centro de comercio, de desarrollo y de decisiones regionales, fortaleciendo en su sector agropecuario, productivo y competitivo, económicamente sustentable y autónomo, es el pueblo educado para la paz, consentido de pertenencia, habitantes amantes a su territorio, un proyecto nacido de todos y con perspectiva de crecimiento y

enraizamiento en la región, la ciudad limpia, resultado de la voluntad de preservación del medio ambiente y de la acción colectiva en la constitución de una cultura sanitaria y urbanística respetuosa de la naturaleza, en el campo abierto a la esperanza, cultivado con orgullo y hecho de paz, con dirigentes consientes y verdaderos líderes sujetos de desarrollo, calificados y preparados para gobernar y para ser gobernados, con funcionarios íntegros y capaces.

#### **Artículo 12°. Modelos de desarrollo de la visión del futuro.**

Impúlsese los siguientes modelos de desarrollo a partir de la visión de futuro para el Municipio de Pelaya.

1. **Modelo de desarrollo económico.** Dedicado al fortalecimiento del sector agropecuario enfatizando en la agroindustria como generadoras de “divisas” para el municipio haciéndolo más competitivo y productivo. Este modelo se materializa en el plan integral de competitividad y productividad local.
2. **Modelo de desarrollo social.** Educación para la paz y para fortalecer el sentido de pertenencia, un proyecto de todos y para todos que movilice voluntades en un proyecto de representación y participación real en la vida social y política del municipio. Este modelo se hace posible a través de los planes integrales de servicios y asistencia social.
3. **Modelo de desarrollo ambiental.** Implementar prácticas de desarrollo y aprovechamiento sostenibles del medio ambiente para hacerlo más competitivo al fin de construirlo en oferta para la imagen y la construcción de identidad. Este modelo se realiza a través del plan integral de manejo al Medio Ambiente.
4. **Modelo de desarrollo urbano.** Definir una imagen de ciudad y una manera de leerla e interpretarla desde la conformación de la normativa urbanística que fortalezca la construcción de lo público con acciones concentradas y conjuntas. Este modelo es posible con una implementación del Plan Integral de Vivienda y del Plan Integral de Espacio público.
5. **Modelo de desarrollo institucional.** Calificación constante del recurso humano encargado del ejercicio de la función pública como sistema para proyectar el municipio y darle viabilidad y competitividad institucional. También hace parte este modelo d los planes integrales de servicios y asistencia social, Así como el componente de gestión del EOT.

## **CAPITULO II: EL MODELO TERRITORIAL**

#### **Artículo 13°. Definición del modelo territorial.**

El modelo territorial de Pelaya integra los objetivos y estrategias de desarrollo territorial y especializa las políticas generales de cada uno de los temas de ordenamiento. Como modelo, el resultado de la cuantificación de los componentes territoriales a lo referente a las decisiones que afectan el suelo urbano y rural. El resultado es la imagen de la ciudad y territorio que denota la visión de futuro; una ciudad ordenada , en armonía con el ecosistema que la rodea, sostenible en su sistema de producción, limpia en sus procesos industriales, sana y habitable .

#### **Artículo 14°. Objetivos y estrategias territoriales de largo plazo.**

Son objetivos y estrategias territoriales, las siguientes:

1. **Desarrollo económico sostenido.** Proporciona los elementos y espacios para facilitar la inversión privada reduciendo la incertidumbre existente en la región para formular opciones económicas de gran alcance. Es necesario fortalecer la productividad y la competitividad local, articulando las cadenas productivas de la región, aprovechando la gran ventaja competitiva que posee el municipio por localización estratégica regional y nacional y por su regulación normativa especial ley de (fronteras). Las estrategias son:
  - ❖ Orientar el desarrollo de las actividades económicas que tienen asiento en el área rural del municipio; para que con un carácter sostenible contribuyan a la creación de



- eslabonamientos productivos. Fomentando la investigación y el desarrollo tecnológico que permitan aumentar la productividad en el medio y largo plazo. Conservando los recursos naturales. Esta investigación deberá estar apoyada en la participación interinstitucional del sector público y privado, como son los centros de investigación especializados, las universidades, SENA y demás antes descentralizados del orden nacional que tienen que ver con el fomento del desarrollo agropecuario y tecnológico.
- ❖ Redireccionar los procesos de producción, orientándolos hacia una producción técnica diversificada, agro ecológica y sostenibles para el mejoramiento de la productividad y competitividad del agro municipal; además de estimular aquellos que configuren cadenas productivas con el sector agro industrial.
  - ❖ Establecer acciones interinstitucionales, del sector público y privado, en forma conjunta para el diseño de mecanismos tributarios de fomento empresarial y de gestión de recursos de financiamiento en escala nacional e internacional para el desarrollo de la actividad económica .
2. **Desarrollo socio equitativo.** Generar procesos de cambio en las costumbres tanto en el ámbito personal como institucional para tomar conciencia acerca del derecho de recibir y la mejor manera de servir para no producir desgastes, duplicidades o rupturas en los sistemas de servicios que afecten a sectores de la población con mas necesidades.
- ❖ Promover la vigilancia en la presentación de los servicios básicos como factor de retroalimentación para hacerlos más efectivos.
  - ❖ Establecer criterios de selección de beneficios de los servicios sociales básicos acorde con las necesidades reales de la población .
  - ❖ Generar propuestas novedosas en la presentación de los servicios para garantizar el acceso de todos en condiciones de equidad.
3. **Desarrollo ambiental armónico.** Integrar el medio ambiente al proceso de construcción y urbanización garantizando la sostenibilidad ambiental con el establecimiento de una nueva arquitectura de la ciudad, para definir los flujos urbanos en función de los requerimientos del espacio vital, desplazamiento, permanencia, trabajo, ocio y recreación. Las estrategias son:
- ❖ Promover las iniciativas de urbanización que involucren e integren los componentes ambientales y de manejo sostenible del medio ambiente con construcción de espacio público.
  - ❖ Adoptar mecanismos que faciliten y apoyen la inversión privada en el municipio para promocionar el establecimiento de pequeña y mediana industria y la generación de procesos productivos ambientales limpios.
  - ❖ Reconocer y establecer y hacer explícito que hay que enriquecer el modelo de urbanismo actual que este sea compatible con la defensa de protección y conservación de los recursos naturales.
4. **Desarrollo urbano moderado.** Redistribuir antes que extenderse asignando nuevas posibilidades de desarrollo a los terrenos sin construcción dentro del perímetro urbano, facilitando los procesos de obtención de licencias y promoviendo acciones concertadas y conjuntas para localización de proyectos estratégicos de interés general. Las estrategias son:
- ❖ Definir una norma urbanística lo suficiente flexible para agilizar los procesos y los suficientemente exigente para mejorar la calidad de los edificios.
  - ❖ Establecer criterios claros de uso y ocupación de las áreas urbanas definiendo claramente el régimen de cesiones y bonificaciones.
  - ❖ Localizar la infraestructura de servicios necesaria para dotar la ciudad de una eficiente vialidad , movilidad y cobertura.
5. **Desarrollo institucional creativo.** Fomentar nuevas y mejores formas de administrar los recursos y prestar los servicios para conducir procesos de reestructuración conceptual y practica del sistema Administrativo Municipal acorde con las políticas nacionales de

racionalización de gestión pública, logrando una mejor integración, subsidiariedad y corresponsabilidad con las entidades de nivel superior. Las estrategias son:

- ❖ Definir una nueva estructura administrativa mas eficiente y coherente de acuerdo con las limitaciones del recurso humano disponible.
- ❖ Establecer directrices que permitan organizar la administración optimizado los procesos, haciendo reingeniería y posibilitando la retroalimentación directa e inmediata.
- ❖ Estimular la capacitación técnica del personal de planta de manera que permita elevar los niveles de gestión interna y externa.

#### **Artículo 15°. Políticas territoriales generales de largo plazo.**

Son políticas territoriales generales de largo plazo las siguientes:

1. **Política económica: Fortalecimiento de la competitividad y productividad local.** La política general económica para el municipio de Pelaya es la de generar las condiciones para el desarrollo de la productividad y la competitividad local con el fin de aprovechar la ubicación regional estratégica para alcanzar un mayor desarrollo socioeconómico.
2. **Política social: fortalecer la participación social y garantizar el acceso a los servicios:** Todo habitante del Municipio tiene derecho a la atención de los servicios sociales básicos del municipio. El mejoramiento de la infraestructura de servicios sociales, es decir; el equipamiento es indispensable para garantizar la buena calidad de la atención. La política de servicios sociales debe tener prioridad en el mejoramiento de los indicadores de atención. Los sectores de la población vulnerable deben ser los destinatarios iniciales de la política social del EOT que mediante la modernización de sus sistema de selección de beneficiarios , garantizará la equidad en el acceso y la continuidad de la prestación de los servicios. Debe garantizarse la organización comunitaria como base como instrumento para fortalecer la participación en la vida pública a través de programas de capacitación organizacional de la apertura de espacios para la veeduría popular y la fiscalización de los bienes públicos y de la gestión de los funcionarios.
3. **Política ambiental : Uso sostenible del medio ambiente como patrimonio de todos.** La sostenibilidad ambiental es la principal política del modelo territorial. El concepto de sostenibilidad hace referencia a la situación de desarrollo equilibrado, en principio implica una recuperación de estándares mínimos de calidad en componentes naturales y artificiales en la generación de una dinámica de desarrollo humano que equilibre uso y el disfrute, la producción y la conservación de la ciudad, naturaleza y calidad de vida . la sostenibilidad ambiental como política determina un conjunto de acciones estratégicas que garantizarán la supervivencia del modelo territorial. La sostenibilidad es igualmente un concepto político, económico y social, es decir que no solo se busca con ella el establecimiento de un paisaje placentero, si no que a la vez , debe producir las condiciones e gestión, recursos y desarrollo de los seres humanos dentro de este paisaje.
4. **Política urbana: Construcción de lo público para crear identidad .** La construcción de lo público como mecanismo para fortalecer el sentido de pertenencia y crear identidad en el camino a seguir para hacer un proyecto colectivo de ciudad. El espacio público de la ciudad. El espacio público de la ciudad es el medio por el cual la gente se comunica, con el recorrido de las calles se interactúa, se saluda, se negocia, toda cotidianidad social se desarrolla en los espacios abiertos. Hay que mejorar la frecuencia del peatón para darle cabida en la ciudad, que no siga siendo desplazado por el vehículo, su voz se escuche y se sientan sus pasos, la política urbana diferencia su acción en los diferentes tópicos: el espacio público, la movilidad, la densificación y la vivienda.
5. **Política institucional: fortalecer la gestión para generar cambios .** El fortalecimiento de la capacidad de gestión de los funcionarios públicos y de las instituciones municipales basa su acción principalmente en un cambio actitudinal ante los recursos del estado, es decir; los recursos municipales, en la medida en que son escasos, solo deben utilizarse en lo

estrictamente necesario en cuanto a la inversión pública y se deben dedicar mayores esfuerzos para lograr objetivos de desarrollo integral con mecanismos de co-gestión y co-ejecución entre un marco de cooperación entre el gobierno local y la comunidad. Lograr que la comunidad se involucre en la gestión pública y veeduría ciudadana es, de por sí, un avance significativo en la práctica político – administrativa que el municipio debe iniciar a implementar desde la adopción del esquema de ordenamiento. Los cambios en la administración se deben estar en tres aspectos básicos:

- ❖ El enfoque de la inversión .
- ❖ La racionalización de las finanzas públicas.
- ❖ La participación igualitaria.

**Parágrafo:** Los planes de desarrollo de los periodos constitucionales que transcurren durante la vigencia del EOT deberán incorporar estas políticas de su parte estratégica y complementar los programas y proyectos aquí incluidos con sus respectivos programas de Gobierno como lo ordenan como la ley orgánica del plan de desarrollo ( Ley 152/94), la ley sobre el voto programático ( ley 134/98),.

### **CAPITULO III: ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL DESARROLLO MUNICIPAL**

#### **Artículo 16°. Definición de los elementos estructurales del territorio municipal**

Los elementos estructurantes del territorio municipal son aquellas que define el Modelo Territorial como determinantes de la organización territorial. Estos elementos son: el Suelo Municipal, los Sistemas Territoriales, las Unidades funcionales, los Planes Integrales y la Norma Municipal. El objeto de formalizar esta estructura es mejorar la función urbanística planificadora del administrador partiendo del reconocimiento de los elementos para formular un ordenamiento perdurable y aceptado .

#### **Sección: las categorías del suelo municipal**

##### **Artículo 17°. El suelo urbano.**

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el EOT, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral de acuerdo con el artículo 31 de la ley 388 de 1997. dentro de estas categorías encontramos algunas porciones de suelo de protección que son las que están asociadas al sistema hídrico urbano y el sistema ambiental urbano. El suelo urbano se detalla así:

1. **Suelo urbano de la cabecera municipal.** El suelo urbano de cabecera municipal está constituido por todos los terrenos contenidos dentro de la línea de perímetro urbano definida en planos uso y tipificación ( cartografía urbana )
2. **Suelo urbano de los centros poblados.** El suelo urbano de los centros poblados está constituido por todos los terrenos contenidos dentro de la línea de perímetro dentro de cada uno de ellos definidos en los planos, cartografía rural, uso y tipificación de los corregimientos de Costilla y San Bernardo.

##### **Artículo 18°. El suelo de expansión urbana.**

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilite para uso urbano durante la vigencia del EOT, según lo denominen los programas de ejecución, de acuerdo con el plano. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de

servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. 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 educación previa de las áreas programadas según el artículo 32 de la ley 388 de 1997.

#### **Artículo 19°. El suelo rural.**

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas según el artículo 33 de la ley 388m de 1997. a esta categoría pertenecen los suelos de producción, suelos de protección y los suelos suburbanos. el suelo rural se detalla así:

1. **Suelo suburbano.** Constituyen estas categorías 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 la ley 142 de 1994.
2. **Suelo de producción.** Son los suelos que presentan características físicas y bióticas adecuadas para sustentar actividades económicas.
3. **Suelo de protección.** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos, domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable por la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

### **Sección 2: los sistemas territoriales**

#### **Artículo 20°. El sistema ambiental.**

Constituido por los subsistemas hídrico y orográfico del municipio, es el soporte natural que sustenta el paisaje y en el que desarrolla la vida. El sistema ambiental recoge todo lo que atañe al medio natural propiamente dicho (cañadas, bosques, ríos, caños, ciénegas etc.) y a los objetos construidos que se convierten en oferta de aire libre (parques, miradores, zonas verdes etc.)

1. **Subsistema hídrico.** Comprende las corrientes superficiales y subterráneas del municipio, los ríos, quebradas, caños, arroyos y humedales, ya sean de caudal permanente o estacionario. El subsistema hídrico se constituye en elemento de primer orden como factor estructurante del territorio en el área urbana como articulador del espacio público y en la zona rural como protector de las corrientes hídricas, representado un acto potencial ambiental por ser reducto de la flora y albergue de fauna.
  - ❖ **Componentes del subsistema hídrico.** Los componentes del sistema hídrico son:
    - **El cause.** Es la zona ocupada por la corriente o cuerpo de agua, su paya y su planicie de inundación. el límite de la planicie de inundaciones lo que se denomina "cota de inundación"
    - **La ronda hídrica.** Es la zona localizada a cada lado del cause de ríos, quebradas y corrientes superficiales, permanentes o no, suelo rural urbano con extensión de 30,0 m a partir de la cota de inundación y que está reglamentada por el decreto 2811 de 1974 (Código de recursos Naturales). La ronda hídrica está destinada a la protección del cause y en general de ecosistema allí contenido.
    - **El área de amortiguación.** Es la franja paralela localizada a cada lado de la ronda hídrica con extensión de 20,0 m para el sector rural y de 8.0 m para el sector urbano y

que ha sido concertada en la comunidad con el proceso de formulación territorial . el área de amortiguación esta destinada a ser manejada integralmente en acciones conjuntas entre el municipio y los propietarios a fin de preservar las rondas.

❖ Funciones del subsistema hídrico. Dentro de las funciones que desempeñan este subsistema se encuentran:

- *Preservación y conservación de caudales.* La masa vegetal localizada en esta área actúa como regulador del sistema hídrico permitiendo mantener niveles aceptables en épocas de verano disminuyendo la evapotranspiración de la corriente producida por la radiación sola y en épocas de aguas altas preservando los taludes de la erosión lateral del cause convirtiéndose en barrera de protección contra las naturales y periódicas avenidas torrenciales de las quebradas.
- *Reservorio de vida natural.* Estas franjas permiten la localización , movilización y migración de las especies ya sea entre ecosistemas estratégicos rurales aislados o entre ecosistemas urbanos y rurales convirtiéndose de esta forma en “corredores biológicos”.
- *Espacio público.* Estas áreas dan soporte ambiental a la zona urbana a través de la denominada malla verde, convirtiéndose en pulmones depuradores del aire y en elemento embellecedor del paisaje urbano.

2. **El sistema orográfico.** Comprende la geografía municipal , las estribaciones de la cordillera oriental cruzadas por diferentes corrientes hídricas jóvenes, con sus valles en “V”, las veredas y escarpes que comprenden suelos de protección rural y zonas de amenazas y riesgos naturales, sobre las cuales deben restringirse las actuaciones municipales para la ubicación de asentamientos poblaciones, redes , grandes infraestructuras, equipamientos comunales, y sistemas de producción mecanizados.

❖ Componentes del subsistema orográfico. Comprende los sistemas orográficos, hacen parte del suelo de protección excepto las zonas de alto riesgo por amenazas antrópicas:

	AREAS		SISTEMAS CONTENIDOS	
	ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL	AREAS DE CONSERVACION	Áreas estratégicas de utilidad pública e interés social.	Micro cuentas abastecedoras de acueductos.
ÁREAS DE PROTECCION		Áreas protegidas.	Reserva forestal del río magdalena, de la serranía del perijá y caño sucio.	
			Relictos de bosques del sector rural.	Manchas de bosques localizados en el sector rural.
			Áreas de recarga hídrica diferentes a microcuentas abastecedoras.	Estribaciones de la serranía del perijá.
			Rondas hídricas de los causes de ríos y quebradas del complejo cenagoso.	Micro cuenca de cienaga de sahaya y zona de humedales.
			Áreas de recuperación.	Cuerpos de agua del complejo cenagoso, de las quebradas singlararé y la floresta.
Áreas de manejo integral.	Áreas de amortiguación de las rondas hídricas de los causes de ríos, quebradas y del complejo cenagoso.	Zonas delimitadas apartir de la ronda hídrica de protección		

ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS.	ÁREAS DE ALTO RIESGO SUSCRPTIBLES A AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS	Áreas de alto riesgo susceptibles a amenazas naturales.	Áreas estratégicas de alto riesgo por erocion o deslizamiento.	Sectores de estribaciones de la cordillera Oriental con pendientes entre el 12 y le 50% en las veredas, la Virgen, el triunfo, la legía y singlararé.
			Áreas estratégicas de alto riesgo por avenidas torrenciales e inundaciones.	Avenidas torrenciales sobre los valles de quebradas, singlararé y lña floresta los caños las damas y san José.
	Áreas de alto riesgo susceptibles a amenazas antrópicas.	Áreas de afectacion ambiental.	Lugar final para la disposición final de residuos sólidos y líquidos. Vías ferreas y veiculares de alta velocidad. Ductos para el transporte de hidrocarburos y derivados. sistema interconectado local y regional de enegía eléctrica.	

- ❖ Funciones del subsistema orográfico. Dentro de las funciones que desempeña en este subsistema se encuentran
  - *Ecosistemas estratégicos.* Los ecosistemas estratégicos localizados en el subsistema orográfico cumplen la función de aportar el equilibrio natural necesario para garantizar la sustentabilidad ecológica del territorio y mejorar la oferta ambiental para su explotación sostenible en sus planes y programas de apoyo al medio ambiente y al turismo ecológico.
  - *Diversidad micro climática.* El subsistema orográfico enriquece el clima general el territorio municipal ofreciendo diversidad en cada sector haciéndolo poseedor de una gran riqueza natural al servir de potenciador de innumerables actividades de acuerdo con los micro climas presentes.
  - *Oferta ambiental para la producción.* Igualmente, aporta una gran variedad de condiciones para la producción agropecuaria al ofrecer diversos tipos de suelos que pueden ser explotados en casi cualquier tipo de actividad productiva; desde el pan coger hasta sistemas agroindustriales, desde laboreo de la tierra con fines agrícolas hasta actividades de protección del medio ambiente que resulten rentables.

### 3. Significado de las Vías

#### Vía o Carreteras Nacionales o Vía Negra.

Conjunto de vías que permiten la entrada y salida de un área urbana, con especificaciones de Diseño que permitan altas velocidades de operación.

Se caracteriza por atender grandes volúmenes de tránsito, en cuya comparación vehicular predomina el transporte de carga y el transporte público de pasajeros de carácter municipal e Interdepartamental. en esta característica se encuentra la calle central o principal.

#### Vía 1 – Vías Regionales de Penetración.

Son aquellas que tienen función principal; que es la de establecer una interrelación en el área urbana con los núcleos municipales. Comunica centros urbanos y rurales. en este campo se encuentra la vía que comunica los corregimientos de Costilla – Pelaya, san bernardo y Bubeta – Pelaya perteneciente este ultimo al municipio de la Gloria.

#### Vía 2 - Vías Primarias.

Comunican a la población con la vía regional, permite la unificación del principal uso del suelo, atraen el flujo vehicular de larga distancia dentro del área urbana. En estas características se encuentra la transversal 7, la calle 5 hacia san bernardo y la carrera 18 con proyección a la salida de costilla.

#### Vía 3 – Vías Secundarias o Vía Roja.

Conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial, hasta el sector de actividad urbana en forma directa. Estas calles quedarán contempladas también como **vía roja**, donde su función de polos de atracción de actividad urbana, orientada a canalizar el tráfico urbano lento, público y privado. Son los principales distribuidores de tráfico urbano, estructuran y comunican los sectores de mayor actividad. Se encuentran en estas características la calle 8, calle 5, calle 7ª, entre barrio carrizal y las flores y la calle 10.

#### **Vía 4 – Vías Locales.**

Conjunto de vías vehiculares cuya función principal es permitir el desplazamiento en los diferentes factores o barrios, llamará también como **vía amarilla**, que se caracteriza por su función de servicios internos a las áreas intensivas en vivienda e interés en empleo, orientado a canalizar los flujos peatonales hacia los puntos de atracción urbana, en estas características quedarán las calles internas que dividen al barrio.

Para este sistema de vías debe restringirse el transporte de carga pesada.

#### **Vía 5 – Vías Peatonales**

Sistema de camino para los peatones, consideradas como espacios públicos como excelencia, para el uso exclusivamente humano están contemplados en malecón.

#### **Vía gris.**

En la misma vía negra, pero se plantea como gris por pasar dentro del casco urbano de una carretera de tráfico nacional, en este caso la vía negra.

### **Artículo 21º- El sistema vial y de transporte .**

El sistema vial y de transporte está compuesto por :

1. **La clasificación vial.** La clasificación adoptada responde a la categoría de las vías existentes y los proyectos viales del plan integral de vías y transportes que se muestran en el mapa de vías. Las categorías viales de acuerdo con su impacto son:
  - ❖ Vías nacionales. Son las vías que pertenecen al sistema nacional de carreteras, las cuales son construidas, administradas y mantenidas por la nación.
  - ❖ Vías regionales. Son las vías que relacionan al municipio con sus vecinos y no pertenecen a la red vial nacional y que son construidas, administradas y mantenidas por el departamento.
  - ❖ Vías locales. Son todas las de más vías (urbanas y rurales) del territorio municipal cuya responsabilidad en la construcción, administración y mantenimiento es exclusivamente de Pelaya.
2. **EL sentido del tránsito.** Las vías tienen un sentido de tránsito definido de acuerdo con la estructura vial adoptada, este sentido se define de la siguiente manera:
  - ❖ Un sentido único. Son las vías de una calzada con uno o más carriles que tienen un único sentido de circulación
  - ❖ Dobles sentido. Son las vías de una calzada con uno o más carriles que tienen sentidos opuestos de circulación.
3. **El tipo de transporte.** Así mismo se define el sistema de transporte público y privado, de la siguiente manera.
  - ❖ Transporte público. Es el transporte que se presta como servicio público desde empresas dedicadas a tal fin que son reguladas por la administración municipal. El transporte de carga, en cualquier proporción siempre será considerado como un servicio público. El transporte como un servicio público, debe ser participe fundamental en la humanización, organización, agilización y racionalización en el funcionamiento de cualquier actividad urbana.

- *Transporte pesado.* Corresponde a los vehículos de carga tipo tracto-camión y pasajeros tipo bus. Estos vehículos se desplazan por el sistema vial arterial.
  - *Transporte semipesado.* Corresponde a los vehículos de carga tipo camión y pasajeros tipo buseta. Estos vehículos se desplazan por el sistema vial de integración sectorial y pueden hacerlo también por el sistema vial arterial.
  - *Transporte liviano.* Corresponde a los vehículos de carga tipo camioneta y pasajeros tipo microbús. Se consideran aquí también (aunque no hacen parte de empresas de servicios de transporte público). Los vehículos de tracción animal que presentan servicio público de transporte de carga en pequeñas proporciones, para los cuales deberá haber una norma reguladora especial. Estos vehículos se desplazan por el sistema vial de penetración y pueden hacerlo también por el sistema vial de integración sectorial y el sistema arterial.
- ❖ Transporte Privado. Es el transporte que presentan los particulares para su propio interés en los vehículos particulares.
- *Vehículos automotores particulares.* Corresponde a los vehículos particulares utilizados por sus propietarios para su uso privado. Estos vehículos se desplazan por todo el sistema vial municipal sin restricción a determinadas vías, excepto por las de carácter exclusivamente peatonal o ciclo-peatonal.
  - *Vehículos de transición humana.* Se consideran como vehículos de transición humana las bicicletas para transporte individual, bicicletas para transporte de carga y vehículos similares. La bicicleta para transporte individual, gracias a su reducido tamaño y fácil maniobrabilidad, permite una amplia flexibilidad de interacción con el entorno urbano al poseer una flexibilidad muy cercana a la del peatón. Así mismo gracias a su tamaño y fácil maniobrabilidad, algunos vehículos de tracción humana para transporte de carga. Estos vehículos se desplazan por el sistema vial de penetración por el integración sectorial y pueden hacerlo tan bien por el sistema vial integral siempre y cuando existan ciclo-vías o vías ciclo-peatonales complementarias o integradas al sistema arterial.
  - *Vehículos de tracción animal.* Corresponde a los vehículos particulares impulsados por animal o bestia que se usan para el transporte particular de pasajeros como complemento al sistema de recorrido de un plan de apoyo al turismo de recreación. Estos vehículos se desplazan por el sistema vial de penetración y de integración sectorial y pueden hacerlo también por el sistema vial arterial siempre y cuando existan ciclo-vías o vías ciclo-peatonales complementarias o integradas al sistema arterial.
  - *El peatón.* El peatón, la persona que se traslada por sus propios medios independiente de cualquier elemento externo tiene una libertad casi total de elegir el sitio de destino, de penetrar en los espacios, de subir, de bajar, acercarse, de vivir la ciudad, teniendo como única limitante intrínseca, la baja velocidad con la cual puede desplazarse (6 Km. por hora). De todos los medios de locomoción este, primordial por definición, es el que permite la mayor gama de posibilidades de interacción con el espacio público, razón por la cual debe dársele prioridad a todos los sitios de la ciudad.

**Parágrafo.** Como principio de organización del Sistema Vial de Transporte, las vías de menor jerarquía siempre desembocan a las de mayor jerarquía y el transporte podrá transitar por el correspondiente sistema vial o superior a su categoría, pero nunca por su sistema vial de categoría inferior.

#### **Artículo 22º. Los centros poblados.**

Son los centros urbanos diferentes en la cabecera municipal en los que se realizan actividades de infraestructura urbana con dinámica propia y organizada. Los centros poblados de Pelaya son: Costilla y San Bernardo.



**Artículo 23°. El plan de dotación y mejoramiento de los centros poblados.**

El siguiente es el plan de dotación y mejoramiento de los Centros Poblados de Pelaya, para ser ejecutado durante la vigencia del EOT. El plan tiene dos acciones principales, a saber:

1. **Dotación.** Consiste en construir, implementar y ejecutar obras tendientes a satisfacer algunas necesidades de equipamiento inexistentes en los Centros Poblados, así:
  - ❖ Disposición final de residuos sólidos y líquidos. Son los equipamientos colectivos consistentes en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales- PTAR y las disposición final de residuos sólidos y su tratamiento.
  - ❖ Plan maestro de alcantarillado. Es el conjunto de acciones, obras y ejecuciones para dotar el alcantarillado colectivo al Centro Poblado.
  - ❖ Plan maestro de acueducto. Es el conjunto de acciones, obras y ejecuciones para dotar el acueducto colectivo al Centro Poblado.
  - ❖ Espacio público. Es el conjunto de acciones, obras y ejecuciones para dotar elementos de espacio público al Centro Poblado.
  - ❖ Centro de mercadeo. Es equipamiento colectivo dedicado a la comercialización de los productos, bienes y servicios del Centro Poblado hacia el mismo o para otros destinos.
2. **Mejoramiento.** Consiste en construir, implementar y ejecutar obras tendientes a mejorar la oferta y capacidad de equipamiento inexistentes en los centros poblados, así:
  - ❖ Infraestructura de servicios sociales básicos. Son las acciones de mejoramiento de calidad constructiva y dotacional de escuelas, puestos de salud, salones comunales, etc., de los Centros Poblados.
  - ❖ Vivienda. Son las acciones de mejoramiento de la calidad habitacional de los Centros Poblados.
  - ❖ Vías. Son las acciones de mejoramiento de la calidad constructiva de los componentes viales de los Centros Poblados.
  - ❖ Acueducto. Son las acciones de mejoramiento de la calidad constructiva del sistema de acueducto e los Centros Poblados.
3. **Matriz del plan.** La siguiente es la matriz del plan de dotación y mejoramiento de los Centros Poblados:

DESCRIPCIÓN		C.P	
		COSTILLA	SAN BERNARDO
DOTACIÓN	Disposición final de residuos sólidos y líquidos.		
	Plan maestro de alcantarillado.		
	Plan maestro de acueducto.		
	Espacio público.		
	Centro de mercadeo.		
MEJORAMIENTO	Infraestructura de servicios sociales básicos.		
	Vivienda.		
	Vías.		
	Acueducto.		

**Artículo 24°. Los equipamientos colectivos.**

Los equipamientos colectivos son aquellos elementos dotacionales de gran impacto que hacen presencia en el territorio municipal y tienen tareas específicas en la prestación de servicios de infraestructura principal del municipio como apoyo a la vida y las actividades cotidianas.

**Artículo 25°. Acciones y tratamientos de los equipamientos colectivos.**

Al municipio le corresponde dictar las regulaciones en cuanto a la localización y el manejo de su territorio, para lo cual define las acciones principales en los componentes Urbano y Rural, según sea su localización final.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS		ACCIONES PRINCIPALES	TRATAMIENTO
TRANSPORTE	Terminal terrestre	Costrucción del terminal terrestre	DESARROLLO
SERVICIOS PÚBLICOS	Planta de tratamiento de aguas Residuales	Consolidación y actualización tecnológica de los elementos actuales	CONSOLIDACIÓN
	Relleno sanitario	Construcción relleno sanitario	DESARROLLO
	Matadero	Reubicación de un matadero con tecnología de punta.	DESARROLLO
INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Cementerios	Consolidación de los elementos actuales - Eliminación de usos incompatibles colindantes con medianía.	CONSOLIDACIÓN MEJORAMIENTO
	Plaza de mercado	Cosolidación de las instalaciones del mercado	CONSOLIDACIÓN

**Artículo 26°. Criterios para los equipamientos colectivos.**

Los equipamientos colectivos están sujetos a los siguientes criterios:

1. **Objetivos.** El objeto principal de los Equipamientos Colectivos es fortalecer la prestación de los servicios que requieren grandes y complejas instalaciones con acciones directas que buscan consolidar, mejorar o desarrollar las actividades de manera sostenible y sustentable.
2. **Evaluación.** Los equipamientos colectivos con tratamiento de consolidación o mejoramiento esta sujetos a una evaluación técnica acerca de su funcionamiento con el fin de organizar un plan de actividades para garantizar su continuidad en el tiempo.
3. **Estudios.** Los Equipamientos Colectivos con tratamiento de desarrollo estarán sujetos a estudios técnicos específicos para buscar su mejor localización y funcionamiento.

## TITULO II: COMPONENTE URBANO

### CAPITULO I: EL MODELO TERRITORIAL URBANO

**Artículo 27°. Definición del modelo territorial urbano.**

El modelo Territorial Urbano de Pelaya integra los elementos estructurales del territorio para configurar un medio urbano equilibrado y armónico. El modelo también expresa la imagen de ciudad deseada es a su vez producto de la visión de futuro: Una ciudad equilibrada, limpia, organizada y protagonista en el ámbito regional, con una imagen simbólica de carácter peatonal, con recorridos amenos y zonas de estar cómodas y agradables, funcional, emprendedora y abierta.

**Artículo 28°. Las políticas territoriales de mediano y corto plazo.**

Las políticas territoriales de mediano y corto plazo del EOT y sus acciones respectivas son:

1. **Política económica: Consolidación del modelo económico:**
  - ❖ El estudio científico de la oferta y la demanda de productos, bienes y servicios que pueden impulsar el desarrollo económico.
  - ❖ La composición de una base de datos real, actualizada y actualizable con las industrias y establecimientos comerciales y de servicio que sirva de punto de partida del desarrollo económico.

- ❖ El impulso de proyectos de acuerdo que conduzcan a crear las condiciones para el fortalecimiento de la productividad y la competitividad local en marco del modelo económico propuesto.
2. **Política social: Generación de espacios de cambio.**
    - ❖ El desarrollo de un programa de fortalecimiento de organizaciones de base.
    - ❖ El impulso de una campaña de divulgación y acceso general a los servicios del municipio.
    - ❖ El fortalecimiento mediante el apoyo logístico y financiero de eventos de participación comunitaria.
  3. **Política ambiental: Conformación del sistema ambiental urbano:**
    - ❖ La alinderación de los ecosistemas circundantes o inmersos en el casco urbano.
    - ❖ La adopción de un programa de actividades de restablecimiento de los ecosistemas urbanos.
  4. **Política urbana: Organización del desarrollo urbano:**
    - ❖ El inventario predial para la localización de vivienda de interés social.
    - ❖ La realización de los planes parciales de desarrollo y de espacio público.
  5. **Política institucional: Impulso de saneamiento administrativo.**
    - ❖ La elaboración del estudio de modernización y racionalización administrativa.
    - ❖ La implementación de una política de saneamiento fiscal.

## CAPITULO II: LOS SISTEMAS TERRITORIALES URBANOS

### Artículo 29°. Definición de los sistemas territoriales urbanos.

Los Sistemas Territoriales Urbanos se definen a partir de los conceptos establecidos en el Componente General, estructuran el espacio público y privado, definen la movilidad y la habitabilidad de la ciudad. Los Sistemas Territoriales Urbanos definen el Modelo de Ocupación Territorial y la Imagen de la Ciudad producto de las políticas generales del EOT.

### Sección 1: El sistema ambiental urbano

#### Artículo 30°. Definición del sistema ambiental urbano.

El sistema ambiental urbano es el elemento estructurante del territorio urbano compuesto por subsistemas hídrico y ortográfico que definen las áreas de interés ecológico y protegidas dentro del perímetro urbano.

#### Artículo 31°. Objetivos del sistema ambiental urbano.

El sistema ambiental urbano tiene los siguientes objetivos:

1. **Oferta ambiental.** El Sistema Ambiental Urbano constituye la oferta de medio ambiente natural necesaria para el equilibrio ecológico de la ciudad.
2. **Protección ambiental.** El Sistema Ambiental Urbano se incorpora al medio ambiente urbano para aplicarle las medidas de protección tanto en las corrientes y bosques para su propio restablecimiento como de la población para prevenir los posibles riesgos que por avenidas torrenciales e inundaciones.
3. **Recuperación de zonas degradadas.** Las condiciones de la recuperación de las corrientes de agua tiene a producir efectos en el entorno de manera que conducen procesos de restauración de la calidad ambiental urbana.
4. **Espacio público.** El Sistema Ambiental Urbano forma parte del espacio público y es incorporado al perímetro urbano para el uso, goce y disfrute de la población .
5. **Mejoramiento de habitabilidad.** La calidad de vida urbana se mejora con las acciones de recuperación, protección y mantenimiento del Sistema Ambiental produciendo efectos de recuperación urbanística que actúan como reguladores del desarrollo urbano.

**Artículo 32°. El subsistema hídrico urbano.**

Compuesto por las corrientes hídricas secundarias de los caños Las Damas y San José que transcurren por el perímetro urbano. El sistema hídrico se constituye un componente de primer orden como dispositivo estructurante en el área urbana siendo elemento articulador del espacio público asociando sistemas peatonales continuos a las rondas hídricas.

TIPO DE CORRIENTE	RECOMENDACIONES DE MANEJO
Caños las Damas y San José	Son rondas hídricas de protección , son áreas que deben ser rehabilitadas e integradas a la estructura urbana como elementos creativos y paisajísticos protegidos. Las rondas de protección y nacimientos de agua deberán ser señalados y delimitados físicamente por parte de la entidad administradora de los recursos naturales o el municipio; deben prohibirse los vertimientos de residuos sólidos y líquidos, los usos agropecuarios y la construcción de vivienda, observándose la misma reglamentación de las ondas hídricas del componente rural donde se permitirán acciones de protección y recuperación a través de la revegetalización natural y la reforestación.

**Sección 2. El sistema vial y de transporte urbano.****Artículo 33°. Definición del sistema vial y de transporte urbano.**

Las vías son el elemento integrador de la movilidad del territorio urbano, por ellas se desplaza el sistema de transporte. Las vías a demás de servir como estructura funcional de conexión, de y con la ciudad , se constituye en uno de los elementos de mayor impacto ambiental en el urbanismo de la ciudad, principalmente por que genera unos flujos y recorridos permanentes que son transitados por toda clase de vehículos y de sistemas de locomoción peatonal.

**Artículo 34°. La clasificación vial de acuerdo con el impacto.**

El impacto de una vía se define como el grado de frecuencia, tipo de transporte y perfil que tiene así; a mayor frecuencia, transporte y perfil, mayor es su impacto encontrado, que vía Nacional, es la que recoge el tráfico de comunicación de sistema Nacional de carreteras; y local la vías que solo sirve para la función interna. Las vías urbanas se clasifican de acuerdo con su impacto de la siguiente manera

TIPO DE VÍA	DENOMINACIÓN	DESDE	HASTA	
Vías Vehiculares	Vía Nacional	Carretera Troncal Nacional	Barrio 11 de Noviembre	Barrio Ciudad Jardin
	Vía Local	Todas la vías urbanas que no están en las anteriores categorías		
Vías Petonales	Vía Peatonal	Son las vías para uso exclusivo del peatón		

**CAPITULO III: LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS****Artículo 35°. Localización de los equipamientos colectivos urbanos.**

Compete al Componente Urbano definir la localización específica de los equipamientos colectivos del casco urbano de la cabecera municipal.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	LOCALIZACIÓN	
INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Cementerio Municipal	Predio actual donde funciona el cementerio, Calle 13 entre cras 9 y 11
	Plaza de mercado Nuevo	Predio actual donde funciona la plaza, calles 7 y 8 entre carreras 10 y 11
	Cancha de fútbol polideportivo municipal	Predio actual donde funciona, calles 8 y 9 entre carreras 10 y 11

## **CAPITULO IV: LA NORMA URBANÍSTICA- NORMAS IURBANISTICAS ESTRUCTURALES**

### **Artículo 36°. Las normas urbanísticas específicas**

El Esquema de Ordenamiento Territorial define las normas estructurales y de carácter general aplicables en todo el territorio municipal. La expedición de normas específicas deberá hacerse con arreglo a las siguientes ocasiones, criterios y procedimientos:

1. **Ocasiones.** Se necesitarán normas específicas para.
  - ❖ La determinación de la participación en la plusvalía por parte del municipio.
  - ❖ La definición de los procedimientos para reubicación de asentamientos en zonas de riesgo.
  - ❖ La reglamentación sobre la valoración y aplicación de los derechos transferibles de construcción para áreas con tratamiento de conservación.
  - ❖ La inclusión o exclusión de sitios de interés local patrimonial e histórico o arquitectónico y urbanístico.
  - ❖ La reglamentación de las unidades de actuación urbanística de los planes parciales.
2. **Criterios.** Para la expedición de normas específicas se tendrá en cuenta:
  - ❖ Los criterios generales sobre uso y ocupación de este plan de ordenamiento.
  - ❖ La elaboración de estudios específicos que conduzcan a delimitar los aspectos a los que se les aplicará la norma específica.
3. **Procedimientos.** Toda iniciativa que conduzcan la adopción de normas específicas deberá seguir las siguientes etapas:
  - ❖ Demostración acerca de la necesidad de norma específica en el marco del EOT.
  - ❖ Elaboración del estudio o plan parcial correspondiente.
  - ❖ Trámite de elaboración en el marco de la ley 388 de 1997 sobre planes parciales y modificaciones del EOT.

### **Sección 1: Los usos del suelo urbano**

#### **Artículo 37°. Definición de los usos del suelo urbano.**

Los usos del suelo urbano son la destinación asignada al suelo urbano de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él y que requieren de una infraestructura urbana definida. Los usos del suelo representan las actividades que se realizan en la ciudad y traducen su actividad en un hecho físico que es el establecimiento en el que funcionan. El modelo territorial fortalece la apropiación sana de los establecimientos para el desarrollo de actividades que conduzcan a crear un medio ambiente urbano rico y variado dentro del marco de la libertad de empresa para crear condiciones de base económica.

#### **Artículo 38°. Objetivos de los usos del suelo urbano.**

La asignación de usos del suelo urbano se realiza para el cumplimiento de todos los siguientes objetivos:

1. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la función urbana de Pelaya, en su relación regional.
2. Propender por la descentralización espacial del empleo y la actividad productiva, mediante el fortalecimiento y la generación de nuevos núcleos de desarrollo, al servicio de las áreas residenciales, con el fin de enriquecer la vida ciudadana.
3. Consolidar la actividad residencial y proteger las áreas residenciales de la invasión indiscriminada.
4. Consolidar las zonas de actividades industriales como estructuras especializadas para garantizar la transformación de la ciudad en un ecosistema urbano sostenible y productivo.

#### **Artículo 39°. Las categorías de los usos del suelo urbano.**

Los usos de suelo urbano se clasifican de acuerdo con las siguientes categorías:

1. **Uso principal.** Comprende los usos más aptos de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.
2. **Uso compatible.** Comprende los usos complementarios al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.
3. **uso condicionado.** Comprende los usos que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con los usos principal y complementario. Estos usos solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad, requisitos y diligenciamientos ambientales exigidos por las autoridades competentes y ser aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal o con la debida divulgación a la comunidad.
4. **Uso prohibido.** Comprende los demás usos para los cuales la zona no presenta aptitud y / o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

#### **Artículo 40°. La asignación de los usos del suelo urbano.**

La asignación de usos del suelo a cualquier porción del territorio urbano se realiza con atención a los siguientes criterios generales:

1. **uso principal y compatible.** Estos usos son asignados por la Norma Urbanística Estructural del EOT, la Secretaría de Planeación Municipal es el órgano competente para certificar usos a un predio determinado.
2. **Uso condicionado.** El condicionamiento de un determinado uso es levantado únicamente por CORPOCESAR o quien haga las veces de autoridad ambiental , luego de cumplir con la implementación de un Plan de Manejo resultado del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.
3. **Uso prohibido.** Estos usos no pueden asignarse ni certificarse.

#### **Artículo 41°. Las actividades urbanas.**

Las actividades del suelo urbano se dividen en:

1. **Residencial.** Comprende las diferentes formas de vivienda y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.
2. **Comercial.** Comprende las actividades de intercambio y compra y venta de bienes.

#### **Artículo 42°. La correspondencia entre actividades y usos.**

Para efectos del EOT, la siguiente es la correspondencia entre actividades urbanas y usos del suelo urbano, entendiéndose que cuando se mencione alguna actividad, se refiere también al uso del suelo.

ACTIVIDAD	USOS
RESIDENCIAL	Vivienda
COMERCIAL	Comercio, Disperso o Concentrado

### **Sección 2: Los establecimientos**

#### **Artículo 43°. Definición de los establecimientos.**

Un establecimiento es el edificio donde se realiza una actividad comercial, institucional, recreativa o industrial.

Los establecimientos están directamente relacionados con los usos del suelo por cuando denotan actividades que se realizan en los edificios o zonas que componen el sistema urbano. Los establecimientos desarrollarán su actividad de manera ordenada y limpia, la base económica de la ciudad se fortalece en el Modelo Territorial al permitir que los establecimientos funcionen como potenciadores de la actividad urbana y como fortalecedores del espacio público.

**Artículo 44º. La clasificación de los establecimientos.**

La clasificación de los establecimientos aquí adoptada corresponde fundamentalmente al criterio organizador del espacio urbano, para lo cual cada uno de los establecimientos implica un determinado uso del suelo. Esta clasificación deberá complementarse con los códigos de CIU en los casos que hubiere lugar a dudas sobre el tipo de actividad de un establecimiento.

**Comercio grupo 1.**

Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local, bajo impacto urbano ambiental y social que no requiere gran área interna ni externa, no requiere expresión sobre el espacio de uso público no generan gran concentración ni permanencia de flujo peatonales y vehiculares, ni producen ruidos ni olores contaminantes.

Este grupo de comercio es altamente compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella a nivel de área de predio y de nivel.

Al grupo 1 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales.

- ❖ Ventas de bienes al detal.
- ❖ Alimentos y bebidas de consumo diario
- ❖ Artículos farmacéuticos y cosméticos.
- ❖ Artículos variados: misceláneas y boutiques.
- ❖ Artículos de librería y papelería
- ❖ Ventas de servicios locales.
- ❖ Servicios personales: salón de belleza, peluquería, lavandería y tintorerías locales.
- ❖ Servicios alimenticios : cafeterías y fuentes de soda.
- ❖ Servicios florales: floristería y similares.

**Comercio grupo 2.**

Son aquellos establecimientos comerciales que por razón su mayor cubrimiento tiene u mayor impacto urbano por cuanto:

Requieren áreas mayores.

Requieren vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia en el peatón.

Por su mayor cubrimiento general más tráfico vehicular y tienen mayor exigencia de parqueo.

Puede generar flujo peatonal concentrado.

Pueden requerir mayor área de cargue y descargue.

Estos establecimientos no generan contaminación del aire ni del agua, pero pueden producir efectos moderados sobre la vivienda. Por ello y por no tener un impacto social negativo, se consideran compatibles con el uso residencial, pudiendo aparecer mezclados con este nivel de área y de predio, pero con diferentes niveles de la edificación.

Al grupo 2 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales.

a. venta de bienes.

- ❖ Textiles al detal: almacenes de ropa y de textiles.
- ❖ Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos y similares
- ❖ Artículos de cuero: almacenes de zapatos, carteras y similares.
- ❖ Artículos varios: joyería, relojería, adornos, discos, librerías, almacenes fotográficos, y almacenes de instrumental científico.
- ❖ Artículos eléctricos y herramientas livianas, ferreterías y almacenes de repuestos.
- ❖ Venta de servicios.
- ❖ Recreativos: cines, tabernas, café, bolos y clubes sociales.
- ❖ Personales: saunas, baños turcos , academias de gimnasia y academias de enseñanzas.

- ❖ Reparación y mantenimiento lavanderías, tintorerías, encuadernación y remontadoras de calzado.
- ❖ Profesionales: oficinas profesionales.
- ❖ Turísticos : hoteles aparta-hoteles y residencias.
- ❖ Financieros: compañías de seguros, agencia de finca, raíz, bancos, corporaciones y otros establecimientos de crédito.
- ❖ Alimentarios: restaurantes y cafeterías.
- ❖ Parqueaderos.
- ❖ Representaciones: casas distribuidores y / o importadoras.

### **Comercio grupo 3.**

Son aquellos establecimientos de alto impacto urbano y ambiental por cuanto:

Requieren grandes áreas de ocupación .

Generan tráfico pesado.

Pueden generar usos complementarios de impacto social negativo.

Producen ruidos y /o olores molestos.

Los establecimientos del grupo 3 no son compatibles con la vivienda, pero pueden aparecer áreas residenciales restringidas en su localización y aislado de la vivienda.

Al grupo 3 pertenecen los siguientes establecimientos

Venta de bienes.

- ❖ Combustibles y similares
- ❖ Maquinaria pesada
- ❖ Venta mayorista insumos agrícolas o de construcción
- ❖ Exhibición y venta de vehículos
- ❖ Venta de servicios
- ❖ Bodega de almacenamiento y deposito
- ❖ Talleres de reparación automotriz
- ❖ Diagnostisentro y funerarias
- ❖ Plazas de mercado

### **Comercio grupo 4.**

Son aquellos establecimientos de alto impacto social negativo. Lo cual los hace totalmente incompatibles con la vivienda.

Al grupo 4 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Venta de servicios.

- ❖ Recreativos: Griles, bares, casas de lenocinio y cantinas.
- ❖ Turísticos: Moteles amoblados y similares.

De acuerdo con la forma en que se desarrolle el comercio este se divide en dos tipos:

#### **Tipo A**

Comercio que se desarrolla predio a predio.

#### **Tipo B**

Comercio que se desarrolla en grandes áreas tal como los centros comerciales que presenta una unidad arquitectónica y urbanística.

En las áreas de comercio tipo B podrán localizarse los establecimientos comerciales del grupo1 y 2 De manera compatible y los servicios recreativos del comercio, grupo 4 de manera restringida.

#### **Industriales.**

Áreas de actividades especializadas- AAE-

Estas zonas de actividades especiales se denominan las bodegas donde se almacena maíz, arroz y sorgo, que se encuentran localizados en el centro del casco urbano y que se recomienda que estas bodegas de secamiento, embasamiento, almacenaje y cargue, se localicen fuera de la zona



residencial y comercial, ya que para estas necesidades se necesitan espacios grandes para maniobrabilidad de las mulas y espacio para el secamiento del producto. Para la asignación de usos en las áreas de actividad especializada se distinguirán las zonas siguientes:

#### **De las zonas industriales**

##### **Usos principales**

Pequeña industria, grupos 1 y 2

Mediana industria grupos 2 y 3

Gran industria, grupos 3 y 4

##### **Usos complementarios**

comercio tipo A, grupos 1, 2 y 3

usos compatibles

institucionales, grupo 1

Usos restringidos

Institucionales, grupo 2

Recreativo, grupo 2

#### **INSTITUCIONAL.**

Este importante suelo comprende el espacio que ocupa los sitios públicos tales como: la Alcaldía Municipal, el Acueducto, los Colegios, escuelas del Municipio, la Estación de Policía, el Cementerio, la Casa de la Cultura, el sub.-Centro Rosita Dávila de Cuello, el Hospital "FRANCISCO CANOSSA", la Registraduría y los Hogares Infantiles y Comunitarios.

Al igual que para el sector del comercio, la zona institucional se le hacen las siguientes recomendaciones urbanísticas.

#### **De los Establecimientos Institucionales**

Zonas o definiciones institucionales son aquellas destinadas en la presentación de servicios sociales asistenciales y administrativos.

De acuerdo a su magnitud en pactos se clasifican así.

##### **Grupo 1**

Institucionales de bajo impacto, compatibles y necesarios en zonas de viviendas tales como:

Colegios y escuelas

Iglesias

Dispensario de salud

##### **Grupo 2**

Institucionales de bajo impacto social y ambiental que por su magnitud e impacto humano, tiene restricciones de localización, tales como.

Servicios administrativos

Universidades y similares

Hospitales

Servicio de seguridad

Parágrafo:

Todos los predios que a la fecha de expedición del presente código contengan usos institucionales, en identificaciones e instalaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dicho uso y no podrán ser sub.-dividido, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20% del área del predio.

#### **SUELOS DE RECREACIÓN.**

Este importante suelo comprende los espacios en los que se encuentran los parques o zonas recreacionales, las canchas de baloncesto, las canchas de fútbol, las canchas de voleibol, el polideportivo, la cancha de micro fútbol, y las canchas de tejo y mini tejo.

Se recomienda por parte de la comunidad un mejor manejo y cuidado de los establecimientos deportivos ya que algunos inescrupulosos en especial los niños y jóvenes, agarran a piedra los faroles que iluminan las canchas a piedra los faroles que iluminan las canchas deportivas.

No cabe resaltar la falta de educación ciudadana y el sentido de pertenencia que se ha perdido en toda la región de la costa atlántica, para ello se estipulan unos grupos y se realiza la organización de los establecimientos y zonas recreacionales.

#### **De los establecimientos y zonas recreacionales**

Son aquellos establecimientos destinados en esparcimiento y recreación de acuerdo con el impacto ambiental, social y urbanístico que generan la clasificación así:

##### **Grupo 1**

Compatibles con la vivienda debido a su bajo impacto tales como:

Clubes campestres

Parques y zonas verdes

##### **Grupo 2**

De bajo impacto ambiental y social pero restricciones de localización por su magnitud tales como:

Centros deportivos

Centro de espectáculos

Parque de diversión

Recomendamos la recuperación de los caños las damas y caño San José, como parques eco deportivos, para la práctica de deportes, caminatas y la realización de eventos sociales.

Para la ejecución de estos parques, se recomienda un levantamiento topográfico detallado sobre las cantidades de árboles que se encuentran en la zona.

Parágrafo:

Todos los predios que la fecha de expedición del presente código están destinados a los usos recreativos, en identificaciones y estalaciones para tal fin, no podrán ser divididos y deberá mantener sus usos como tal en la totalidad del área del predio.

#### **EQUIPAMIENTO.**

Considerado el equipamiento urbano como las áreas de servicio e interés para la población como son: Parque central, Cancha Municipal de fútbol "Eduardo Aguilar Castro", el Parque Lineal (Malecón).

### **Sección 3 Las zonas urbanas**

#### **Artículo 45°. Definición de las zonas urbanas**

Las zonas urbanas del plano uso y tipificación del casco urbano, se definen con relación directa a la predominancia de un determinado uso, definen los usos que les permite autorregularse como unidades funcionales independientes y aceptan otros usos compatibles de acuerdo con las disposiciones normativas de este Acuerdo. El Modelo Territorial no restringe la mezcla armónica de usos y más bien potencia la variedad de ellos a fin de dotar la mayor cantidad de posibilidades de abastecimiento y generación de intercambio dentro de cada zona.

#### **Artículo 46°. Las zonas urbanas de uso residencial.**

Son las zonas dentro del perímetro urbano determinadas a los usos predominantemente residenciales. El régimen de usos es:

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda	Comercio, Grupo 1 Institucional, Grupo 2 Recreativo, Grupo 1	Comercio, grupo 2 y 3 Pequeña Industria, Grupo 1y2 Institucional, grupo 2	Comercio, Grupo 4 Gran Industria grupo 3 y 4

**Artículo 47°. Las zonas urbanas de uso mixto.**

Son las zonas dentro del perímetro urbano destinadas a los usos residenciales y / o comerciales. El régimen de usos es:

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Comercio Grupo 1 y 2 Pequeña Industria, Grupo 2	Institucional, grupo 1 y 2 Recreativo, grupo 1 Comercio; grupo 3	Recreativo, Grupo 2 Comercio, Grupo 4	Gran Industria, Grupo 1 y 2

**CAPITULO V: LA NORMA URBANÍSTICA- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES****Sección 1: Régimen para programas de vivienda****Artículo 48°. Definición de l régimen para programas de vivienda.**

El EOT presenta especial atención al problema de la vivienda, por ello define criterios claros para ejecutar programas masivos de vivienda bien sea de interés social o de cualquier tipo. Desde este punto de vista, la vivienda readquiere el valor preponderante de ser el elemento organizador de este espacio urbano.

**Artículo 49°. Las modalidades del programa de vivienda**

Los programas de vivienda se clasifican en dos categorías, así:

1. **vivienda de interés social:** son los proyectos de vivienda que involucran los mecanismos de financiación y la normativa de la ley de vivienda. Requieren de la política de Subsidios de Vivienda y están localizados en las áreas definidas para la construcción de vivienda de Interés Social.
2. **Vivienda no social:** Son los proyectos de vivienda que no se definen en la categoría de Vivienda de Interés Social, requieren de la capacidad de pago de los particulares y están localizados en Zonas Urbanas de Vivienda, distintas a las definidas para la Vivienda de interés social.

**Artículo 50°. Los criterios para desarrollo de los programas de vivienda.**

Los programas de vivienda de interés social se deben desarrollar con unos criterios claros de uso racional del suelo urbano, habitabilidad, entorno y equipamiento. En términos generales estos criterios son:

1. **Uso del suelo.** El uso del suelo hace referencia a dos variables; el tamaño del lote y la . destinación de uso definida.
  - ❖ Tamaño del lote: El tamaño minino del lote para programas de vivienda de interés social es de 72,0m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6,0m.
  - ❖ Destinación de uso. El uso principal del lote es vivienda y se debe ubicar en una zona urbana de Vivienda aceptando la compatibilidad de usos definida en el Artículo 46 de este Acuerdo
2. **Habitabilidad.** Para garantizar la habitabilidad de los programas de vivienda se deben guardar estrictamente los siguientes indicadores.
  - ❖ Densidad Bruta Habitacional: La DBH en ningún caso debe superar los 100 hab. / Ha.
  - ❖ Índice de espacio Publico Efectivo: El espacio Público mínimo será de 15 m<sup>2</sup>/hab.
3. **Urbanismo.** Todo proceso de ejecución de un programa de vivienda de interés social de be comenzar por la construcción del entorno, entendido este por la realización de las siguientes obras básicas de urbanismo.
  - ❖ Andenes determinados: Los andenes deben estar completamente conformados y construidos , con el acabado determinado y listos para soportar el transito peatonal.

- ❖ Redes de servicios públicos listas para conexión domiciliaria: Las empresas de servicios públicos deben construir las redes del sector donde se ubica el proyecto, en su defecto el constructor, ejecutará estas obras con arreglo a la normativa vigente.
  - ❖ Vías públicas pavimentadas: Los proyectos de vivienda deben garantizar la accesibilidad y la movilidad en el sector donde se ubican, dejando completamente conformadas, construidas y pavimentadas todas las vías públicas, las cuales ejecutará la administración por medio de los mecanismos directos de valorización que se tengan establecidos para tal fin. En su defecto, el constructor ejecutará estas obras con el arreglo a la normativa vigente.
4. **Entorno.** Dado a la construcción del equipamiento y el espacio público hacen parte de un plan de carácter dotacional que involucra variables de déficit y de demanda, los programas de vivienda deberán garantizar entregas de las áreas de cesión pública, así:
- ❖ Espacio público y equipamiento: Las áreas de espacio público diferentes a los andenes y las vías públicas y que sean producto de la cesión pública deberán ser entregadas completamente conformadas, identificadas y escrituradas al municipio a fin de que este las incluya en el respectivo plan.
  - ❖ Escrituras: Todas las áreas de cesión pública serán entregadas debidamente escrituradas y registradas al municipio.
  - ❖ Identificación: La porción de terreno producto de la cesión pública debe estar identificada en el sitio a fin de garantizar derechos de propiedad y uso del municipio sobre dicho terreno, el constructor instalará una valla para identificar dichos predios.

## **Sección 2: Régimen general para la construcción urbana**

### **Artículo 51°. Definición del régimen general para la construcción urbana.**

Es al régimen reestablecido al cual deberán estar sujetos todos los proyectos e intenciones de desarrollo urbano dentro del perímetro urbano y de expansión.

### **Artículo 52°. Las afectaciones.**

Las afectaciones son las áreas que se definen a partir de los ejes viales y los elementos constructivos naturales y artificiales del Sistema Ambiental Urbano. Las afectaciones son la base del cálculo para hallar el área Neta urbanizable en el proceso de liquidación de las cesiones. Los límites externos de las afectaciones constituyen parámetros de construcción para el caso de afectaciones viales y áreas útiles para el caso de las afectaciones ambientales.

1. **Clases de afectaciones.** Se definen dos tipos de afectaciones.
  - ❖ Afectaciones viales: Son aquellas que producen los ejes viales y se definen como la calzada (incluido el separador según el tipo de vía), la zona verde, el andén y el paramento de construcción. Esta afectación se determina según el tipo de vía que influye en el predio por urbanizar y debe ser respetada aun no existiendo más que el proyecto vial. De lo cual dará cuenta el respectivo Plan Parcial.
  - ❖ Afectaciones ambientales: Son aquellas que producen los elementos constitutivos naturales y artificiales del Sistema Ambiental Urbano. Esta afectación se determina según el tipo de elemento constitutivo ambiental que influye en el predio por urbanizar.
3. **Tratamientos en las afectaciones.** Las afectaciones tienen unos tratamientos en la superficie que dan carácter y definen de manera obligatoria las acciones a realizar para la conformación del perfil, tanto en las vías como en el Sistema Ambiental Urbano. Estos tratamientos no son modificables o canjeables, se consideran como componentes intrínsecos del perfil vial o de desarrollo de las rondas hídricas y las áreas de amortiguación que serán utilizadas como senderos ciclo-peatonales. Estos tratamientos de superficie serán ejecutados por el encargado, en cada caso, de la construcción de un proyecto urbanístico. Los tratamientos están definidos de la siguiente manera.

- ❖ Tratamientos en afecciones viales. Son las acciones necesarias para la conformación de los ejes viales.  
Hacen parte de los tratamientos el tipo de acabados de la superficie del perfil vial.

TIPO DE VIA			PERFIL DE CADA EJE VIAL			
			CALZADA	ZONA VERDE	ANDEN	RETIRO
Vías Vehiculares	Vías simples	Doble Sentido	Pavimento rígido o flexible	Empradizado con arborización de protección	Concreto rígido o adoquín	Zona verde de vegetación baja
		Sentido Único				
Vías Peatonales	Vía peatonal		Adoquinado	No tiene	No tiene	

- ❖ Tratamientos de afecciones ambientales: Son las acciones necesarias para, la protección, conservación o aislamiento de los elementos del Sistema Ambiental Urbano. No obstante; estos tratamientos de superficie no riñen con las recomendaciones de las normas complementarias en lo que tiene que ver con las zonas del Sistema Ambiental Urbano. En todo caso, si existe disparidad de criterios, se tomarán como válidos los que aparecen en las normas complementarias, dejando los aquí expuestos como indicativos.

ELEMENTO	TRATAMIENTO	
	RONDA HIDRICA	ÁREA DE AMORTIGUACIÓN
Caños urbanos las Damas y San José	Vegetación de protección	Sendero
	Aislamiento de construcciones	

## CAPITULO VI: LA NORMA URBANÍSTICA- NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

### Sección 1: Normas prediales para urbanización

#### Artículo 53°. Definición de normas prediales para urbanización.

Las normas prediales para urbanización definen los criterios preestablecidos par ala subdivisión de predios con fines de urbanización.

#### Artículo 54°. La subdivisión en el proceso de urbanización.

Los proyectos sometidos a procesos de urbanización podrán plantearse con subdivisión del área en manzanas estas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Las unidades del área útil privada pueden conformarse por manzanas con área máxima de 6.000 m<sup>2</sup>, las cuales deberán estar rodeadas siempre por vías públicas.
2. El loteo propuesto no deberá interferir con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas o servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
3. Todos los lotes deben presentar acceso inmediato a una o más vías de uso público y poderse deslindar de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
4. Ningún lote puede violar las disposiciones de tamaño mínimo del lote.

### Sección 2 . Normas para el espacio público.

#### Artículo 55°. Definición de normas para el espacio público.

Las normas para el espacio público definen la manera como se construye y se administra los bienes de uso colectivo del sistema peatonal.

**Artículo 56°. Los andenes.**

El andén es la franja de espacio público interrumpida que facilita la circulación peatonal. Deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. **Especificaciones generales.** Los andenes deben cumplir con las siguientes especificaciones.
  - ❖ Ningún andén tendrá una sección menor de 2.50 m.
  - ❖ El andén debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratado con materiales duros antideslizantes.
  - ❖ En los andenes no deben haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie por lo que no debe contemplarse ningún tipo de mobiliario urbano sobre ellos.
  - ❖ No se permite el estacionamiento de vehículos en el andén.
  - ❖ El andén debe dar cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto a la continuidad y accesibilidad para discapacitados.
2. **Accesos vehiculares en andenes.** En el área del andén, los accesos vehiculares a predios se regulan así:
  - ❖ Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
  - ❖ Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén.
  - ❖ Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y del andén se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no se sobrepase una longitud horizontal de 0.50 metros.

**Artículo 57°. Los antejardines.**

Los antejardines son áreas situadas entre las fachadas exteriores de la edificación o línea de demarcación del predio. Constituyen un elemento arquitectónico de los inmuebles que hacen parte del espacio público, los cuales se rigen por las siguientes disposiciones generales:

1. **Especificaciones generales.** Debe cuidarse de que guarden las siguientes normas:
  - ❖ No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
  - ❖ Las zonas con uso residencial deberán ser empujadas y arborizadas, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
  - ❖ Las zonas con uso de comercio y servicios deberán ser en material duro y superficie continua, con arborización al mismo nivel del andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón.
  - ❖ Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano.
  - ❖ En zonas y ejes comerciales y de servicios con diseño unificado, los antejardines se podrán habilitar con mobiliario urbano removible, el cual será recogido diariamente, a condición de no plantear acceso vehicular ni estacionamiento, ni interferir la circulación peatonal.
  - ❖ El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.

**Artículo 58°. Los cerramientos .**

Los cerramientos son elementos con los cuales se delimita el espacio privado. Se regulan de la siguiente manera:

1. **Cerramiento en antejardín.**
  - ❖ Se permite un zócalo de 0.50 metros, sobre el cual se debe establecer el cerramiento con el 90% de transparencia y 0.99 metros de altura.
  - ❖ El cerramiento de clubes privados, zonas deportivas, centros recreacionales y vacacionales será reglamentado por la Secretaría de Planeación Municipal.
2. **Cerramientos en lotes.**
  - ❖ Debe construirse un cerramiento en mampostería de ladrillo a los lotes sin desarrollo
  - ❖ El cerramiento en ningún caso tendrá una altura menor de 2.50m.
  - ❖ No se permiten rejas o transparencias en los cerramientos de lotes.

- ❖ Frente a un lote con cerramiento deberá instalarse una lámpara para iluminación nocturna.

#### **Artículo 59°. Los elementos de control en zonas de uso público.**

Los elementos de control son aquellos que se utilizan para proteger las funciones de un espacio público determinado el cual no se debe restringir el uso, desplazamiento, recreación o relación ciudadana. Se regulan de la siguiente manera:

1. **Áreas de cesión pública.** Pueden ser objeto de control para propósitos de seguridad y mantenimiento exclusivamente, cuando se encuentren ejecutadas o se ejecuten en ellas las obras de construcción o adecuación para el desarrollo de usos dotacionales previstos en el EOT, siempre y cuando no se prive a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal definirá sus características como parte del mobiliario urbano. En ningún caso se permitirá efectuar controles al interior de las Áreas de Cesión pública que subdividan total o parcialmente el terreno, así dichas zonas se encuentren discriminadas o delimitadas específicamente para construcción de infraestructura propia del uso recreativo público. De cualquiera de las instalaciones previstas como parte del equipamiento comunal público. Sin perjuicio de lo anterior y cuando sea estrictamente necesario, al interior de las Áreas de Cesión Pública podrá utilizarse, para fines de control, elementos del mobiliario urbano tales como barandas y rejas con altura máxima de 1. 20m.
2. **Sistema ambiental.** Las rondas hídricas y las áreas de amortiguación de éstas no podrán tener ningún elemento de control. Los sistemas peatonales o senderos que se construyan en las áreas de amortiguación de las rondas hídricas en ningún caso tendrán elementos de control que impidan el libre, fluido y continuo tránsito.
3. **Sistema vial.** El sistema vial interno de la ciudad no tendrá elementos de control como peajes o accesos restringidos, excepto para el acceso a conjuntos cerrados. El tránsito por el sistema vial de la ciudad deberá ser fluido y continuo, sin ningún tipo de obstáculo.

### **Sección 3: Normas ambientales para el manejo de la contaminación atmosférica.**

#### **Artículo 60°. Definición de normas ambientales para el manejo de la contaminación atmosférica.**

Las normas ambientales para el manejo de la contaminación atmosférica son el conjunto de criterios y restricciones a las emisiones de gases y ruido que se adoptan para la protección del medio ambiente urbano y de la población.

#### **Artículo 61°. Las normas ambientales para el manejo de las emisiones.**

Pelaya regirá por las disposiciones de las leyes 23 de 1973 y 9 de 1979 y por los decretos 2822 de 1974 y 948 de 1955 para regular lo pertinente en el manejo de las emisiones atmosféricas.

#### **Artículo 62°. Las normas ambientales para el manejo del ruido.**

Las siguientes son las disposiciones para el manejo del ruido, la contaminación auditiva y paisajística:

RECOMENDACIONES
Las personas responsables de fuentes emisoras de ruido están en la obligación de evitar la producción de ruido que pueda afectar y alterar la salud y el bienestar de las personas lo mismo que de emplear los sistemas necesarios para su control con el fin de asegurar niveles sonoros que contaminen las áreas vecinas. Ninguna persona accionará bocinas y sirenas de cualquier vehículo de motor en las vías públicas innecesariamente, excepto como una señal de peligro o en casos de emergencia. Cuando la comunidad se vea afectada por los altos niveles de ruido, deberá establecer su denuncia a la administración para que esta tome sus decisiones de multa, o Cerramiento de las fuentes contaminantes. En la zona urbana el tráfico pesado no debe circular por áreas residenciales, la localización de hospitales, escuelas, colegios y ancianatos y otros usos que requieren tranquilidad. Si el municipio ha sido facultado para la expedición de tarjetas de operación de los vehículos deberá establecer por su cuenta o por intermedio de particulares, centros de diagnóstico que incluyan el control del ruido y de gases. Los locales comerciales que empleen vallas publicitarias deberán colocarlas en lugares que no interrumpan el espacio público y sin exceder el número unitario por establecimiento.

## **TITULO II: COMPONENTE RURAL**

### **CAPITULO I: EL MODELO TERRITORIAL RURAL**

#### **Artículo 63°. Definición del modelo territorial rural.**

El Modelo Territorial Rural define las acciones para desarrollar una ocupación armónica, sostenible y sustentable del territorio potenciando las actividades productivas del campo armonizándolas con los sistemas territoriales. El modelo organiza el espacio rural discriminando las áreas para mejorar la calidad ambiental y la oferta productiva,

#### **Sección 1: las políticas de sostenibilidad ambiental**

#### **Artículo 64°. Definición de las políticas de sostenibilidad ambiental.**

Las políticas de sostenibilidad ambiental son los principios de carácter internacional, nacional y municipal, que contemplan la recuperación y conservación de los reductos de bosques cuencas hidrográficas, ecosistemas estratégicos, el uso eficiente del suelo, control de los desarrollos urbanos en el campo y la identificación de áreas de amenaza natural.

#### **Artículo 65°. Las políticas de corto y mediano plazo.**

Las políticas de sostenibilidad ambiental de EOT son:

1. Recuperación de los ecosistemas estratégicos del municipio e indicar acciones para su respectivo control y equilibrada interacción hombre – medio ambiente de manera sostenible.
2. Conservar y proteger las cuencas y micro cuencas en especial las abastecedoras de acueductos veredales y municipales, mediante la producción de incentivos que garanticen el abastecimiento permanente del agua.
3. Promover nuevos sistemas de plantaciones productivas y forestales.
4. Definir la mejor forma de aprovechamiento del suelo rural, controlando los usos no apropiados, que conlleven a la destrucción del potencial geográfico, edáfico, agrícola, ecológico etc.
5. Superar las necesidades básicas insatisfechas en las áreas rurales a través de una mayor prestación de servicios básicos y equipamiento comunitario.
6. Diseñar y mantener vías de acceso y comunicación hacia los sectores rurales con sus áreas productivas siempre que estas no afecten ecosistemas estratégicos y estén técnicamente diseñadas; la accesibilidad debe entenderse como factor de competitividad para el campo.

#### **Artículo 66°. Las estrategias de corto y mediano plazo.**

Las estrategias para hacer posibles las anteriores políticas son:

1. Al tiempo que se recuperen los relictos boscosos y el complejo de ciénagas del municipio definir proyectos integrales de ecoturismo para ser desarrollados con la participación de la comunidad y de organizaciones mundiales.
2. Adquisición de los predios estratégicos de micro cuencas abastecedoras de acueductos veredales y municipales, para desarrollar en ellos la recuperación adecuada que garantice la producción suficiente de agua.
3. Aplicación del Certificado de Incentivo Forestal establecido en la ley 139 de 1994 y demás intensivos aplicables con el auspicio del Ministerio del Medio Ambiente, el Ministerio de Agricultura y CORPOCESAR.
4. Realizar los estudios específicos que delimiten las áreas de amenaza y su afectación ambiental y socioeconómica.
5. Efectuar estudios específicos para determinar los tipos de suelo y la capacidad agrícola de estos.



6. Mejorar la capacidad técnica del campo y educar ambientalmente al sector productivo para lograr un mejor aprovechamiento del potencial ecológico y agrícola es decir, de bajo impacto ambiental y máxima productividad .
7. Promover sistemas de producción agropecuaria y ambientalmente sostenibles.
8. Regular la contaminación del agua y del suelo generada por todo tipo de insumos agroquímicos y desechos sólidos y líquidos.
9. Diseño, construcción dotación y mejoramiento de equipamiento comunitario rural como acueductos veredales , baterías sanitarias, redes de electrificación, escuelas, canchas deportivas, centros de comunicación y centros de salud.
10. Conformación y mantenimiento dl sistema de transporte interveredal público, tanto liviano como pesado.

## CAPITULO II: LOS SISTEMAS TERRITORIALES RURALES

### Sección 1: el sistema ambiental rural

#### **Artículo 67°. Definición del sistema ambiental rural.**

El Sistema Ambiental Rural, análogamente al componente urbano, está compuesto por dos subsistemas: El Hídrico Rural y El Subsistema Orográfico Rural. El sistema ambiental rural tiene los siguientes objetivos:

1. **Conservación y protección de la oferta ambiental.** Constituye el patrimonio del territorio municipal ya que revalora las áreas estratégicas y de especial significación ambiental, garantizando su protección para convertirlas en lugares para el disfrute colectivo como el espacio público.
2. **Recuperación y protección de zonas degradadas.** Ofrece políticas y acciones concretas para la recuperación de los ecosistemas con programas que fortalecen el medio ambiente a la vez ofrece alternativas económicas de producción sostenible y nuevas fuentes de ingreso a través de actividades forestales.

#### **Artículo 68°. El subsistema hídrico rural.**

Está compuesto por todas las corrientes hídricas que transcurren por el territorio municipal, al contrario que el área urbana, aquí se encuentran todas las categorías de corrientes señaladas en el componente general.

TIPO DE CORRIENTE	RECOMENDACIONES
CORRIENTES PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y TERCIARAS	Realizar actividades de protección a través de la revegetalización natural en las zonas de ronda hídrica ( 30ml). Actividades eco turísticas, ciclo paseo y Amoblamiento urbano adecuado al uso principal y compatible. En las zonas de amortiguación (20m.) se desarrollarán los usos principales y compatibles de protección si están dentro de la zona de protección si están sobre la reserva forestal, si están dentro de la zona de producción se aplicará la reglamentación establecida para las áreas amortiguadoras.

#### **Artículo 69°. El subsistema orográfico rural.**

El Subsistema Orográfico Rural está compuesto por las zonas de especial significación ambiental por las zonas expuestas a amenazas de riesgo .

ZONAS	ÁREAS		SISTEMAS CONTENIDOS	RECOMENDACIONES DE MANEJO
ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL	ÁREAS DE CONSERVACION	Áreas estratégicas de utilidad pública e interés social.	Microcuencas abastecedoras de acueductos con sus áreas estratégicas.	Adquisición, señalización y protección de las áreas estratégicas ( Nacimientos de agua, recarga hídrica, rondas hídricas y bocatomas ) de las microcuencas abastecedoras.
		ÁREAS DE PROTECCIÓN	Reserva forestal del río Magdalena de la serranía del Perijá y caño Alonso.	Promover y ejecutar un Plan de Ordenamiento para la Reserva Forestal que permita establecer las características y diagnóstico de las áreas que deben ser imperativamente protegidas y evalúe las áreas de que puedan ser sustraídas de la reserva.
	Relictos de bosques del sector rural.		Debido a la alta vulnerabilidad del ecosistema solo se permiten usos asociados a la recuperación con revegetalización natural de especies nativas.	
	Áreas protegidas.		Áreas de recarga hídrica diferentes a las de las microcuencas abastecedoras.	Proteger toda esta área a través de la revegetalización natural y la reforestación con especies nativas; ya que esta área se encuentra dentro de la reserva forestal del río Magdalena e incluye lo 100 m de protección para los nacimientos de agua de ríos y quebradas del Decreto 1449 de 1997.
	Rondas hídricas de los causes de los ríos y quebradas y del complejo cenagoso.		Eliminar los usos agropecuarios que empleen agroquímicos, prohibir la construcción de vivienda, los perímetros de protección serán de 30m a partir de la cota máxima de inundación.	
	Áreas de recuperación	Cuerpos de Agua del complejo cenagoso de Sahaya.	Revegetalización Natural; iniciar procesos de descontaminación. Limpieza de cuerpos de agua.	
Áreas de manejo integral.	Áreas de amortiguación de las rondas hídricas de los causes de ríos, quebradas y del complejo cenagoso.	En una franja de 20 metros contigua a la ronda hídrica de protección de quebradas y en una franja de 100m contiguos a la ronda de protección de las ciénagas se pueden desarrollar sistemas agroforestales y la agricultura orgánica que minimicen los impactos de deforestación y contaminación con agroquímicos.		
ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS	ÁREAS DE ALTO RIESGO SUSCEPTIBLES A AMENAZAS NATURALES Y ANTROPICAS	Áreas de alto riesgo susceptibles a amenazas naturales.	Áreas estratégicas de alto riesgo por erosión y deslizamiento.	Recuperación de la cobertura vegetal a través de procesos de revegetalización natural.
		Áreas estratégicas de alto riesgo por avenidas torrenciales e inundaciones.	Implementación de programas para la prevención y atención de desastres, integrar sistemas forestales protectores – productores.	

## Sección 2: El sistema del espacio público rural.

### Artículo 70°. Definición del sistema del espacio público rural.

El espacio público rural tiene los siguientes objetivos:

1. **Conservación de la oferta ambiental.** Al declarar zonas pertenecientes al sistema ambiental como espacios para el uso colectivo crea un mecanismo de conservación y uso sostenible del medio ambiente.
2. **Conduce a la apropiación de las áreas colectivas.** Organiza acciones concretas para el uso de las zonas recreativas públicas.

**Artículo 71°. Reservas Forestales y sistemas Boscosos dispersos.**

El subsistema está compuesto por todos los relictos de bosques y sistemas boscosos rurales, incluida la Reserva Forestal del río Magdalena, la reserva forestal de la Serranía del perijá y la Reserva forestal de caño Alonso.

1. **Objetivos.** Los objetivos de este subsistema son:

- ❖ Protección. Generar acciones pendientes a proteger los ecosistemas de manera que se fortalezca la conciencia hacia las responsabilidades propias y ajenas para con el medio ambiente.
- ❖ Producción. Contribuir a la economía del municipio ofreciendo alternativas de producción forestal en combinación con las acciones de protección del medio ambiente.

2. **Elementos contenidos.** Los elementos contenidos en este subsistema son:

NOMBRE	ACTIVIDADES	ACCIONES
Relictos de bosques naturales.	Protección de la Reserva Forestal Protectora. Fomento del plan de ordenamiento Forestal para la Reserva	Tratamiento de protección y recuperación ambiental.
Reserva forestal del río Magdalena, la serranía del perijá y caño alonso.	Creación de conciencia a través de campañas educativas que conlleven al uso sostenible de los recursos de agua, suelo, atmósfera y biodiversidad. Fomentos de actividades eco turísticas pasivas.	

**Artículo 72°. Parques y zonas verdes de los centros poblados.**

El subsistema construido por los parques de los Centros Poblados.

1. **objetivos.** Los del subsistema gris son:

- ❖ Reunión. Ofrecer sitios equipados para las reuniones y encuentros de la comunidad.
- ❖ Equipamiento. Fortalecer el índice de equipamiento comunal y básico de los Centros Poblados.

2. **Elementos contenidos.** Los elementos contenidos en el subsistema son:

NOMBRE	ACTIVIDADES	ACCIONES
Parque principal corregimiento de Costilla.	Recreación pasiva / activa Encuentro Reuniones Comunitarias Plaza Pública Tertulia	Desarrollo
Parque principal corregimiento de San Bernardo.		Restauración
		Consolidación del espacio
Parque salida a Costilla en el corregimiento de San Bernardo.		Desarrollo
		Consolidación del espacio

**Artículo 73°. Áreas Recreativas y Deportivas.**

Es el subsistema constituido por las áreas recreativas activas y de fortalecimiento de los deportes de competencia de los Centros Poblados y Veredas.

1. **Objetivos.** Los objetivos de este subsistema son:

- ❖ Equipamiento. Mejorar los indicadores de equipamiento en el área rural proporcionando escenarios construidos y dotados.
- ❖ Deporte. Fortalecer la realización de actividades deportivas y recreativas masivas, con programación permanente.

2. **Elementos contenidos.** Los elementos contenidos en este subsistema son:

ESCENARIO	ACTIVIDADES	ACCIONES
Canchas de centros poblados	Recreación activa	Desarrollos de los sectores donde no hay este equipamiento, Consolidación donde existe, y Reconstrucción de zonas deterioradas.
Canchas del sector Veredal	Competencia	

## CAPITULO III: LOS PROGRAMAS ESTRUCTURANTES RURALES

### Sección 1: Programas de manejo integral del medio ambiente

#### **Artículo 74°. Definición del programa de manejo integral del medio ambiente.**

El manejo Integral del Medio Ambiente es el instrumento con que cuenta el EOT para impulsar la protección de los ecosistemas, la construcción del espacio público, la reestructuración de la infraestructura de servicios públicos y de la accesibilidad y vialidad de los asentamientos.

#### **Artículo 75°. Las acciones del programa de manejo integral del medio ambiente.**

Las acciones principales del programa de Manejo Integral del Medio Ambiente están incluidas dentro de los sistemas estructurantes del campo así:

1. **Acciones en el medio ambiente.** Los asentamientos humanos que están localizados en las zonas de susceptibilidad de amenazas naturales o antrópicas deberán ser tratados con rigidez de acuerdo con los siguientes criterios.
  - ❖ **Riesgo.** Se requiere de una evaluación minuciosa del grado de riesgo que puedan estar sufriendo los asentamientos señalados en áreas de amenazas a través de estudios técnicos específicos como la identificación de cotas máximas de inundación en las principales quebradas y cuerpos cenagosos, periodicidad y volúmenes de arrastre de las avenidas torrenciales en las quebradas de Singararé y la Floresta.
  - ❖ **Ecosistema.** Valoración del daño causado a la integridad de los componentes por causa de los asentamientos y factores naturales.
  - ❖ **Manejo ambiental.** Se requiere un Plan Integral de Manejo Ambiental que sirva de guía ambiental al municipio, el cual vendrá siguiéndolas indicaciones del EOT, acorde con la normatividad aprobada por CORPOCESAR. El plan integral podrá ser desarrollado por iniciativa de la Administración Municipal o de los particulares que deseen realizar.
2. **Acciones en el espacio público.** La dotación de espacio público y equipamiento es un objetivo primordial del programa , loa criterios a tener en cuenta para la aplicación del programa son.
  - ❖ **Coberturas.** Es necesario establecer las coberturas reales de los sectores veredales y centros poblados para aplicar programas de mejoramiento de la infraestructura básica, el análisis debe incluir los servicios sociales básicos.
  - ❖ **Componentes del modelo.** Examinar los componentes del Modelo Territorial faltantes en los asentamientos a fin de que se elabore un plan de dotaciones para completarlo.
3. **Acciones en el sistema vial.** El programa de manejo Integral del Medio Ambiente garantizará la accesibilidad y conectividad vial de los sectores veredales , de ellos con la cabecera municipal y de los centros poblados entre sí, con los sectores veredales y con la cabecera municipal , de acuerdo con los siguientes criterios:
  - ❖ **Plan vial.** Realizar un estudio detallado del estado de las vías rurales que conduzcan a elaborar los diseños que se necesiten.
  - ❖ **Plan de transporte.** Organizar el Sistema de Transporte Rural.

### Sección 2: Programa de producción sostenible

#### **Artículo 76°. Definición del programa de producción sostenible.**

El Programa de Producción Sostenible busca hacer posibles y viables las políticas de desarrollo económico planteadas desde el componente general con las acciones concretas sobre el territorio a nivel de organización de la base productiva.

#### **Artículo 77°. Las acciones del programa de producción sostenible.**

Las acciones principales del programa de Producción Sostenible son:

1. **Acciones en el medio ambiente.** La producción municipal no debe interferir en el desarrollo del medio ambiente ni ser causa de su deterioro. Las acciones tendrán en cuenta:
  - ❖ Evaluación ambiental. Los ecosistemas evaluados desde las políticas ambientales y del programa de Manejo Integral del Medio Ambiente deben arrojar como resultado para el tipo de prácticas productivas que se pueden realizar sin menoscabo del recurso natural.
  - ❖ Contingencia. Implementar acciones transitorias párale manejo de la problemática mientras se determinan las acciones definitivas de mitigación y reparación.
2. **Acciones en el suelo de producción y de protección.** Las producción municipal debe fortalecerse en todos los aspectos en que el municipio tenga potencialidad de desarrollo.
  - ❖ Suelos de producción. Organizar la base productiva del suelo rural.
  - ❖ Suelos de protección. Implementación de sistemas productivos forestales en zonas de protección y en zonas de amenaza.

## CAPITULO IV: LA NORMA RURAL- NORMAS RURALES ESTRUCTURALES

### Sección 1: Usos del suelo rural

#### **Artículo 78°. Definición de usos del suelo rural.**

Los usos del Suelo Rural del Mapa : Uso del suelo Rural, son la destinación asignada al suelo rural de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él y que requieren de una infraestructura rural definida. Los usos del suelo representan las actividades que se realizan en el campo.

#### **Artículo 79°. Objetos , categorías y asignación de usos del suelo rural.**

Los objetivos, categorías y asignación de usos del suelo rural se definen de la siguiente manera:

1. **Objetivos.** La asignación de usos del suelo rural se realiza `para el cumplimiento de los siguientes objetivos
  - ❖ Consolidar las actividades propias de la función productiva y ecológica rural de Pelaya en su relación regional.
  - ❖ Propender el desarrollo económico sostenibles y equitativo del campo.
  - ❖ Consolidar la actividad forestal como actividad productiva.
  - ❖ Consolidar las zonas de actividad industrial como estructuras especializadas para garantizar la producción limpia en un ecosistema sostenible y productivo.
  - ❖ Ofrecer alternativas de producción agropecuaria en armonía con la naturaleza con acciones de protección de los ecosistemas y de usufructo de estas acciones.
2. **Categorías de uso del suelo.** Los usos del suelo rural se clasifican de acuerdo con las siguientes categorías.
  - ❖ Uso principal. Comprende los usos mas aptos de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.
  - ❖ Uso compatible. Comprende los usos complementarios al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.
  - ❖ Uso condicionado. Comprende los usos que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son compatibles con los usos, principal y complementario. Estos usos sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos . deben contar con la viabilidad, requisitos y licenciamientos ambientales exigidos por las autoridades competentes y a ser aprobados por la Secretaria de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.
  - ❖ Uso prohibido. Comprende los demás usos para los cuales la zona no presenta aptitud y / o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

3. **Asignación de usos del suelo.** La asignación de usos del suelo a cualquier porción del territorio urbano se realiza con atención a los siguientes criterios generales:
- ❖ Usos principal y compatible. Estos usos son asignados por la Norma Rural del EOT, la Secretaría de Planeación Municipal es el órgano competente para certificar usos a un predio determinado.
  - ❖ Uso condicionado. El condicionamiento de un determinado uso es levantado únicamente por CORPOCESAR o quien haga las veces de autoridad ambiental delegada, luego de cumplir con la implementación de un plan de manejo, resultado de estudio de Impacto Ambiental correspondiente.
  - ❖ Uso prohibido. Estos usos no pueden asignarse ni certificarse.

**Artículo 80°. Usos del suelo suburbano.**

Los usos del suelo suburbano se asignan de acuerdo con la actividad o actividades que realizan en el territorio.

1. **Actividades suburbanas.** La actividad es del suelo suburbano es:
  - ❖ Residencial. Comprende las diferentes formas de vivienda y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.
2. **correspondencias entre actividades y usos.** La correspondencia entre actividades t usos se define de la siguiente manera.

ACTIVIDAD	USOS
RESIDENCIAL	Vivienda
COMERCIAL	Comercio, Disperso o Concentrado, grupo 1 al 3

**Parágrafo:** Los establecimientos de las zonas suburbanas son los mismos que en las zonas urbanas.

3. **Zonas suburbanas.** Las zonas suburbanas, se definen con relación directa a la predominancia de un determinado uso, definen los usos que les permite autorregularse como unidades funcionales independientes y aceptan otros usos compatibles.

ZONAS SUBURBANAS	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Zonas suburbanas de vivienda	Vivienda	Comercio, grupo 1	Comercio, grupo 2	Comercio, grupo 3

**Artículo 81°. Usos del suelo de producción. ( mapa de zonas de uso de suelo rural ).**

Son las áreas que presentan características físicas y bióticas adecuadas para sustentar actividades socioeconómicas, las actividades en los suelos de producción definidos en el EOT, serán tales como de producción en sistemas agroforestales, producción agropecuaria, producción de hidrocarburos, y asentamientos humanos, estas áreas recibirán tratamientos como zonas de producción con restricciones ambientales y zonas de producción sin restricciones ambientales. Los principales usos en las áreas de producción serán los siguientes:

1. **Actividades en los suelos de producción.** Las actividades de los suelos de producción son:
  - ❖ Pastos artificiales tierras de labor irrigadas. Este uso combina las actividades agrícolas pecuarias y forestales en porcentajes representativos y adecuados según las condiciones de aptitud representadas en el área.
  - ❖ Pastos naturales, pastos artificiales, maleza, tierras de labor no irrigadas. Uso de la tierra que apoya el desarrollo sostenible de la ganadería a través de arreglos armónicos donde simultáneamente en un espacio determinado los árboles crecen asociados con ganado, en distribuciones espaciales o secuenciales en el tiempo.

- ❖ Tierra de labor irrigada. Comprende actividades agrícolas y pecuarias de alto grado de tecnificación, manejo y comercialización de la producción. Contempla cultivos semestrales limpios y densos mecanizados que puedan integrarse con la agricultura orgánica.
  - ❖ Pesca artesanal. Actividad económica de subsistencia, se realiza en las grandes cuencas y sus planicies inundables, realizada con la atarraya, nasas, congolo, líneas de mano o anzuelo, flecha y arco, trincheras, arpón etc.
2. **Zonas de producción.** Son áreas que presentan características físicas y bióticas adecuadas para sustentar actividades económicas. Las actividades en los suelos de producción definidos en el EOT, serán tales como producción agropecuaria, sistemas agroforestales, producción de hidrocarburos; estas áreas recibirán tratamientos de producción sin restricciones ambientales o de producción con restricciones ambientales. Teniendo en cuenta los criterios de cuencas hidrográficas, geomorfología, pendientes, suelos y usos actuales y potenciales, presencia de recursos forestales, mineros y su localización geográfica se establece la siguiente clasificación, usos, y restricciones para las zonas de producción.

❖ Zonas de producción minera.

TIPO DE ÁREA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Zonas de protección de materiales de construcción Zona petrolera. Futuras áreas mineras comprobadas.	Minería superficial y explotación de hidrocarburos.	Industrias Tritradoras. Forestal Productor . Industria liviana.	Forestal Productor. Ecoturismo. Infraestructura de apoyo a la actividad principal.	Urbanos. Centros vacacionales . Loteo con fines de construcción. Agropecuario tradicional
<b>RECOMENDACIONES DE MANEJO</b>				
Áreas en explotación Petrolera. Puntos de extracción de arena y gravilla.	<p>Las personas naturales o jurídicas que se encuentren realizando explotación minera, deberán contar con la licencia o título minero registrado y vigente de la autoridad minera y con el aval respectivo de la autoridad ambiental para autorizar su funcionamiento. Las explotaciones mineras que carezcan de licencia y que estén localizadas por fuera de las áreas declaradas de explotación minera, se les concederá el plazo de ley (máximo de tres años) para legalizar sus labores, siempre y cuando presenten a consideración de la autoridad ambiental el respectivo plan de restauración o adecuación morfológico para ejecutar dentro de este lapso. En caso contrario se procederá a su sierre inmediato y la Administración Municipal adelantará las acciones legales necesarias para que los propietarios del predio compensen al municipio por los daños ambientales que pueden haber ocasionado.</p> <p>Se prohíben las actividades de exploración y explotación minera en las zonas de conservación de los recursos naturales, protección y reservas forestales; se restringirá la actividad minera en los perímetros urbanos de la ciudad y centros poblados, áreas de expansión urbana, áreas construidas o edificadas; en las áreas ocupadas por construcciones rurales, en zonas de especial interés arqueológico, histórico o cultural en las áreas ocupadas por una obra pública, además de las establecidas por el Código de Minas y la legislación ambiental existente.</p> <p>Las áreas mineras que cuentan con licencia o título minero vigente serán respetadas y tenidas en cuenta en la formulación del EOT como Zonas Mineras las licencias de explotación que se encuentren en tramites y las futuras que se expidan deberán tener en cuenta las limitaciones de usos y prohibiciones establecidas por el EOT municipal.</p> <p>El municipio ha realizado una zonificación minera con la información geológico minera disponible, por lo tanto excluirá las áreas mineras que sean licenciadas y legalizadas en un futuro por las entidades ambientales y mineras.</p> <p>Las áreas en las cuales haya finalizado el proceso de explotación deberán ser rehabilitados de acuerdo con los planes de manejo ambiental establecidos para cada caso y devueltas a sus propietarios para otros usos compatibles y / o condicionado.</p>			

TIPO DE ÁREA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Llanura de piedemonte y sabanas	Tierra en labor irrigada	Agricultura orgánica, Ganadería sem.- intensiva	Infraestructura básica para el uso principal. Suburbanos. Centros agroindustriales	Sobreexplotación de usos. Vertimientos de residuos sólidos y líquidos. Las quemas y los agroquímicos.
<b>RECOMENDACIONES DE MANEJO</b>				
Llanura de piedemonte y sabanas	El tratamiento en las zonas de producción sin restricciones permitirá el desarrollo agropecuario sostenible, manteniendo los usos, las recomendaciones y los tratamientos correspondientes al suelo de protección dentro de estas áreas y por lo tanto el cuidado de los recursos naturales. Eliminación de agroquímicos y de quemas. Evitar cualquier tipo de contaminación ya sea hídrica , edáfica o atmosférica. Se permitirá la Agricultura Orgánica intensiva, Ganadería extensiva y sem.- intensiva. Se recomienda el manejo de los sistemas agroforestales.			

**Artículo 82º. Usos del suelo de protección. (conflictos de uso en zonas de alta fragilidad ambiental).**

Son zonas definidas en el mapa , que requiere medidas imperativas de restricción en la producción y identificación ya que están construidas por áreas estratégicas.

- ❖ **Zonas de protección.** Estas zonas han sido definidas en el Componente General como aquellas zonas de especial significación ambiental que requieren tratamientos de conservación y o protección de manera imperativa. Las zonas de protección o especial significación ambiental, tendrán por usos, aquellas actividades que realizan en las zonas de protección definidas en el EOT y demás actividades compatibles con el cuidado de los recursos naturales, se dividen en áreas de conservación integradas por las áreas estratégicas de utilidad pública e interés social; y las áreas protegidas , integradas por las áreas de protección , recuperación , manejo integral, de alto riesgo por amenazas naturales y las áreas de afectación ambiental.
- ❖ Áreas de conservación.

TIPO DE ÁREA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Micro cuencas abastecedoras de acueductos.	Forestal Protector.	Revegetalización natural ecoturismo. Investigación controlada. Recreación pasiva.	Capitación de aguas para consumo humano. Investigación controlada. Sistemas Agroforestales. Agricultura Orgánica. Centros Agroindustriales. Vías. Minería. Vivienda integral campesina.	Agropecuario intensivo y tradicional. Industrias. Tala y rocería de la vegetación. Caza de fauna silvestre. Vertimiento de desechos sólidos y líquidos.



❖ Áreas protegidas.

TIPO DE ÁREA	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO COTIDIANO	USO PROHIBIDO
Reserva forestal protectora del río magdalena, de la serranía del perijá y caño alonso.	Forestal Protector	Revegetalización y reforestación con especies nativas o introducidas. Investigación controlada. Recreación pasiva. Ecoturismo.	Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.	Agropecuarios intensivos y tradicionales, industriales, urbanos, institucionales, minería, lotes para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa. La caza.
Relictos boscosos de las estribaciones y de piedemonte de la serranía del perijá y sabanas.			Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.	
Áreas de recarga hídrica		Revegetalización natural . Recreación pasiva.	Infraestructura vial Veredal . investigación controlada	Vivienda campesina. Equipamiento industrial, Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas. Vías.
Zonas susceptibles a Amenazas Naturales		Revegetalización natural. Ecoturismo. Forestal protector – productor.	Forestal productor. Vías. Cultivos de subsistencia	Agropecuarios. Grandes infraestructuras. Equipamiento comunitario. Ocupación de las rondas de protección.
Áreas periféricas a cauces de ríos y quebradas.		Revegetalización natural. Reforestación con especies nativas.	Ecoturismo. Recreación pasiva. Investigación controlada.	Agropecuario. Forestal productor. Industria. Construcción de vivienda y lote. Disposición de desechos sólidos.
Áreas periféricas a los cuerpos de agua del complejo cenagoso, de Sahaya.		Revegetalización natural. Reforestación con especies nativas	Recreación pasiva. Ecoturismo Cultivos de pancoger. Investigación controlada.	Vertimiento de residuos líquidos a las corrientes sin el tratamiento de descontaminación adecuado. Caza de fauna silvestre. Tala y rocería de la vegetación.

❖ Áreas de recuperación.

TIPO DE ÁREA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS COTIDIANOS	USOS PROHIBIDOS
Cuerpos del agua, del Complejo Cenagoso, de Sahaya.	Pesca artesanal.	Recreación pasiva.	Ecoturismo.	Minería. Pesca con dinamita, Zangarreo y trasmayo. Caza.

❖ Áreas de Manejo Integral.

TIPO DE ÁREA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS COTIDIANOS	USOS PROHIBIDOS
Área de amortiguación de las corrientes hídricas.	Forestal Protector-productor.	Revegetalización natural. Reforestación con especies nativas. Investigación controlada. Ecoturismo. Recreación Pasiva.	Vivienda campesina. Agricultura Orgánica. Sistemas agroforestales. Ganadería extensiva. Minería. Loteo.	Agropecuario tradicional. Caza de fauna silvestre. Talas y quemas.
Área de Amortiguación del complejo cenagoso.				

❖ Áreas de afectación ambiental.

TIPO DE ÁREA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS COTIDIANOS	USOS PROHIBIDOS
Planta procesadora de residuos sólidos.	Manejo adecuado de los residuos sólidos, y desechos de la construcción.	Industrias transformadoras de desechos.	Industriales. Forestal productor.	Urbanos y suburbanos
Planta de tratamiento de residuos líquidos.	Manejo adecuado de los residuos líquidos.			
Vías de transporte nacional.	Transporte especial.	Centros vacacionales y turísticos.	Forestales protectores-productores. Industrias. Urbanos.	Infraestructura institucional.
Vías férreas.	Arteria principal para el transporte de las líneas del ferrocarril.	Centros vacacionales y turísticos.	Forestales protectores-productores. Industriales. Urbanos.	Edificaciones en paja u otro material combustibles
Poliductos de transporte especial.	Transporte especial.	Revegetalización natural.	Infraestructura, solo la necesaria para el uso principal.	Usos urbanos. Minería a cielo abierto o subterránea. Usos agropecuarios.

## Sección 2: los tratamientos del suelo rural

### Artículo 83°. Definición de los tratamientos del suelo rural.

Los tratamientos son la actuaciones que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público, las actividades y usos rurales, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente. Los tratamientos reglamentan los aspectos de ordenamiento y ocupación física del territorio. Se asignan de acuerdo a la clasificación de los suelos de la siguiente forma: tratamientos en Suelos Suburbanos, tratamientos en Suelos de Producción y tratamientos en Suelos de Protección.

### Artículo 84°. Los tratamientos del suelo suburbano.

El suelo suburbano tiene tres tratamientos.

1. **Tratamiento de Desarrollo.** Garantiza la incorporación de los predios sin desarrollar al proceso de urbanización. Para efectos de la aplicación del Tratamiento de Desarrollo se tendrá en cuenta si se trata de sectores sin desarrollo, es decir; aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento ni han realizado las cesiones correspondientes.

2. **Tratamiento de Consolidación.** Busca garantizar la coherencia entre el objeto construido y el Modelo Territorial con acciones tendientes a dotar los elementos, equipamientos y servicios necesarios para contemplar el desarrollo de los sectores. La consolidación es una acción que busca contemplar los sectores con desarrollo incompleto continuando el proceso de urbanización y confirmando los usos, actividades y estructuras suburbanas.
3. **Tratamiento de Protección Ambiental.** Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo de tal forma que permite el tratamiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como a los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el municipio. El tratamiento de Protección Ambiental se aplica en las áreas demarcadas como pertenecientes al Sistema Ambiental.

#### **Artículo 85°. Los tratamientos del suelo de producción.**

Los tratamientos del suelo de producción se definen de la siguiente manera:

1. **Tratamiento de Producción con Restricciones Ambientales.** Hace referencia a las acciones que se realizarán en las áreas con factores naturales que limitan su productividad agropecuaria y que no permiten garantizar una producción sustentable bajo las prácticas tradicionales de manejo, por lo que deben realizarse prácticas de conservación, obras civiles y prácticas agronómicas. Las restricciones corresponden a condiciones climáticas extremas, como desfavorables niveles de precipitaciones y temperaturas; a los tipos de suelo, las deficiencias de algunos nutrientes, acidez, salinidad, profundidad efectiva, alta pedregosidad, impermeabilidad, saturación de aguas o sales, a la inestabilidad y la pendiente del relieve, la susceptibilidad a la erosión y los grados en que esta se observa. Un buen porcentaje de estas áreas posee aptitud de uso forestal para el establecimiento de bosques protectores – productores, para sistemas agroforestales y establecimiento de riesgo técnicamente manejados y regulados.
2. **Tratamiento de Producción sin Restricciones Ambientales.** Hace referencia a las acciones que se realizarán en sectores sin erosión evidente. Con suelo de alta capacidad agronómica, de buen drenaje, fertilidad media, caracterizados por un relieve plano y / o ligeramente ondulados, en los cuales se pueden implementar actividades agropecuarias mecanizadas o intensivas sin mayores restricciones que las de conservación de los recursos naturales generales.

#### **Artículo 86°. Los tratamientos del suelo de protección.**

Son acciones imperativas y condicionantes para resolver, controlar o minimizar los conflictos ambientales en áreas de especial significación ambiental, o de alta fragilidad que cumplen funciones ambientales al preservar servicios y guardar reservas biológicas. Tienen diferentes categorías de usos y tratamientos de acuerdo a la importancia de los ecosistemas y a sus condiciones actuales; dentro de los tratamientos aplicados tenemos: conservación, protección, restauración y manejo integral.

1. **Tratamiento de Construcción de Áreas.** Este tratamiento es aplicado a las áreas de interés público o social, o ecosistemas estratégicos, las cuales deben ser adquiridas por negociación directa o por expropiación de bienes de propiedad privada para su conservación estricta, ya que buscan asegurar el establecimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio ambiente en su estado natural, según disposición del orden original, nacional o internacional, así como de antes componentes. Este tratamiento se aplicará a las áreas estratégicas de utilidad pública e interés social del territorio de Pelaya, implementando la conservación total de los recursos hídricos, y recuperación de los recursos naturales, debe delimitarse y adquirirse las áreas estratégicas de las micro cuencas abastecedoras de acueductos (nacimiento de la corriente principal de un radio de 100 m, sus áreas de recarga, el predio de sus bocatomas); y los relictos de bosques urbanos; se debe señalar estas áreas, prohibirse cualquier actividad agropecuaria en una franja de 30 m alrededor del cause de la corriente a partir de la cota máxima de inundación; restringir los asentamientos humanos, eliminar los vertimientos

contaminantes, ya sean domésticos o industriales e incentivar planes de reforestación y revegetalización ambiental.

2. **Tratamiento de Protección Ambiental.** Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo de tal forma que permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como en los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el municipio. Se aplicará a través de la reforestación protectora, protectora – productora, la revegetalización a través de procesos naturales de sucesión, se implementará la investigación controlada, el ecoturismo, la recreación pasiva; comprende la reserva forestal del Magdalena, las áreas de carga hídrica, los nacimientos de ríos y quebradas, las rondas hídricas y demás cuerpos de agua. En todas las áreas que reciban este tratamiento deben restringirse los asentamientos urbanos.
3. **Tratamiento de Recuperación.** Este tratamiento es aplicado a los ecosistemas fuertemente deteriorados por causas naturales o antrópicas, los cuales deben ser recuperados o rehabilitados de manera artificial o natural para el reestablecimiento de la estructura y función original de los mismos. Corresponden a los espejos o cuerpos de agua complejos cenagosos, este proceso de recuperación puede desarrollarse a través de la revegetalización natural, la descontaminación y la limpieza de los cuerpos de agua para evitar su paulatina desecación. En la reserva forestal deben implementarse programas y proyectos para la recuperación y conservación de los recursos agua y suelo.
4. **Tratamiento de Manejo Integral.** Este tratamiento es aplicado a áreas y / o ecosistemas de especial importancia ambiental que requieren de la actividad ordenada y planificada para el aprovechamiento óptimo y sostenible de recursos naturales, de tal forma que se armonice el desarrollo económico y social de la comunidad con la conservación y protección de los recursos naturales. Comprenden las zonas de amortiguación de las corrientes hídricas, (20 m contiguos a la ronda hídrica de protección) y del complejo cenagoso de Sahaya (100 m contiguos a la ronda hídrica de protección).

## **CAPITULO V: LA NORMA RURAL – NORMAS RURALES GENERALES**

### **Sección 1: Régimen de cesiones**

#### **Artículo 87º. Definición del régimen de cesiones.**

Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector o vereda.

#### **Artículo 88º. Las disposiciones generales sobre el régimen de cesiones.**

Dicha existencias se podrán desarrollar al interior del proyecto o por fuera de este en la zona rural, acorde con las políticas generales del EOT y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1. Las parcelaciones deben cumplir con las existencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente.
2. En el caso de las áreas a reservar para cobertura boscosa son exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación y se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para el afecto pudiendo contabilizarse como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.
3. Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al municipio, por escritura pública debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas, además del área libre para equipamiento comunitario en función del área bruta del lote.

4. Para los casos de Vivienda Campestre es exigible entregar al municipio Áreas de Cesión Pública y para los Condominios Campestres se deben entregar a lo copropietarios Áreas de Cesión Privada, todas las cesiones deberán entregarse a su respectivo destinatario debidamente escrituradas , y libres de gravámenes.
5. Los usos industriales o comerciales del suelo suburbano desarrollados en cualquier modalidad de agregación, como urbanizaciones abiertas o cerradas, deberán entregar Áreas de Cesión Pública al municipio y / o Áreas de Cesión Privada a los copropietarios según sea el caso.
6. Toda parcelación de cualquier uso o en cualquier modalidad de agregación deberá ceder áreas públicas y privadas de la siguiente manera: Para las parcelaciones tipo abierto con más de 2 Ha de área bruta es exigible entregar Áreas de Cesión Pública y para ,las parcelaciones tipo cerrado con mas de 1 Ha es exigible entregar Áreas de Cesión Privada.

## **Sección 2: Régimen general para la construcción rural**

### **Artículo 89°. Definición del régimen general para la construcción rural.**

Es el régimen preestablecido al cual deberán estar sujetos todos los proyectos e intenciones de desarrollo y construcción en suelo rural.

### **Artículo 90°. Los parámetros de construcción rural.**

Las exigencias relacionadas con altura máxima , retiros en general e índices máximos de ocupación, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones dentro de una parcelación o cualquier desarrollo constructivo se seguirán por los siguientes lineamientos generales; de acuerdo con la zona de localización y su actividad se establecerán áreas máximas edificables e índices de ocupación:

1. En áreas de Reserva Agrícola y de Aptitud Forestal Productora la norma propenderá pro lograr una ocupación mínima de parcela o edificaciones, con el afín de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso agrícola o de producción al cual se debe destinar.
2. En zonas industriales se permitirá una mayor área construida, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento, una mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, áreas de esparcimiento, vivienda campesina y campestre, donde se debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.
3. En Áreas de producción mixta, para especies menores se establecerán retiros entre las edificaciones con este uso y otras tales como las de vivienda, educativas, de salud, de investigación científica y otras a las que pueda generar impacto.
4. Así mismo, deberá efectuar manejo y control de vertimientos y olores.

### **Artículo 91°. Los usos diferentes al residencial.**

Para actividades diferentes a uso residencial, tales como las de servicio vinculadas funcionalmente al servicio e las carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico asistenciales, religiosas, centros científicos y terciarias en general, se definirá una reglamentación específica que contemple la protección de los suelos de la zona, que la construcción de la edificación no genere impactos en el medio en el que se remplace y que esté determinada por un índice máximo de ocupación y área máxima edificable, que se cuente con el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y con los requerimientos específicos al interior de la misma. En caso de la proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, se seguirán por los retiros que para el efecto se determinen.

**Artículo 92°. Las exigencias adicionales.**

Para todo proyecto en suelos suburbanos se hará exigencias adicionales en los relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos.

**Artículo 93°. Las exigencias para el área construida.**

Las exigencias relacionadas con retiros en general e índices máximos de ocupación, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones pueden generar en el paisaje las edificaciones dentro de una parcelación o cualquier desarrollo constructivo se regirán por los siguientes lineamientos generales; de acuerdo con la zona de localización y su actividad se establecerán áreas máximas edificables e índices de ocupación:

1. Para actividades diferentes al uso residencial, tales como las de servicio vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico asistenciales, religiosas, centros científicos, funerarias, cementerios, de acopio y terciarias en general, se definirá una reglamentación específica que contemple la protección de los suelos en la zona, que la construcción de la edificación no genere impactos en el medio que se emplaza y que esté determinada por un índice máximo de ocupación y área máxima edificable, que se cuente con el área del lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y con los requerimientos específicos al anterior de la misma. En el caso de la proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, se regirán por los retiros que para el efecto se determinan.
2. Por fuera de las áreas urbanas de los corregimientos la altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener mansarda integrada a la vivienda y los niveles de sótanos o semisótanos que requiera. Se estudiará como casos especiales la edificaciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje.
3. Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.
4. La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda tales como establos, galpones, secaderos, y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.
5. En las zonas de intervención que lo permitan, se podrá desarrollar una habitación adicional por parcela destinada al habitación del mayordomo.
6. Las edificaciones deben contemplar los retiros que se establecen en las normas estructurales y particularmente a linderos por todos los costados del lote o parcela.

**CAPITULO VI: LA NORMA RURAL – NORMAS RURALES COMPLEMENTARIAS****Sección 1: Normas de parcelación****Artículo 94°. Definición de normas de parcelación.**

Son las normas que permiten realizar la subdivisión de predios con fines de urbanización y construcción rural.

**Artículo 95°. El área mínima del lote.**

El área mínima de los lotes para parcelaciones en el suelo suburbano se define de la siguiente manera:

USO DEL LOTE	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	FRENTE MÍNIMO
Residencial	De 500m <sup>2</sup> (con sistema de alcantarillado con tratamiento) A 1500m <sup>2</sup> (con disposición individual y hasta un 25% de pendiente)	20 – 30 m
Dotacional, comercial y servicios	1500 – 2500m <sup>2</sup> (entre el 25% y el 75% de pendiente)	30 – 40m
Recreacional.	2500 m <sup>2</sup> en adelante	40 – 50m

**Artículo 96°. La subdivisión predial mediante el proceso de partición.**

Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta en máximo de cuatro predios . al adelantar procesos de partición , los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo del lote que se establece en este EOT, según la localización y la zona para el desarrollo de una vivienda . en caso de resultar de la partición uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

**Artículo 97°. La subdivisión predial mediante el proceso de parcelación.**

Entiéndase por parcelación toda división o subdivisión en cinco o más predios de un globo de terreno, ubicado en suelo suburbano, toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la red vial rural cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, rondas de corrientes hídricas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

**Artículo 98°. La localización de las parcelaciones.**

Se desarrollan exclusivamente en suelo suburbano. Las parcelaciones para vivienda campestre se desarrollarán con restricciones de uso, de intensidad de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

**Artículo 99°. El área mínima de la parcela.**

Para los suelos de producción el área mínima de una parcela para uso residencial, salvo lo previsto en normas de superior jerarquía, será igual a la UAF (Unidad Agrícola Familiar) y en todo caso no será inferior de 2500 m<sup>2</sup>. los usos recreativos se pueden desarrollar en suelos de producción como usos cotidianos en parcelas de 2500 m<sup>2</sup>.

**Artículo 100°. Los aspectos viales.**

Las vías rurales serán de cuatro tipos; vías vehiculares, las cuales son públicas o privadas y vías peatonales. El urbanizador deberá presentar para aprobación el proyecto urbanístico con anticipación al proyecto arquitectónico, deberá especificar los tratamientos de superficie de los componentes viales y de espacio público. Además tendrá en cuenta que:

1. **Cerramiento.** El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia del retiro de la vía y será un elemento artificial transparente con altura máxima de 1,5 m o seto vivo con una altura que permita la visual. En todo caso esta altura no podrá superar los 1,50 m.
2. **Retiros.** La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma.
3. **Mantenimiento.** Todas las vías de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público, las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

**Artículo 101°. Dimensiones y tratamientos de la superficie vial del suelo suburbano.**

Las siguientes son las dimensiones y tratamientos de la superficie vial en suelo suburbano:

TIPO DE VÍA		DIMENSIÓN DEL PERFIL DE CADA EJE VIAL						PERFIL TOTAL DE LA VÍA
		SEPARADOR	CALZADA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDÉN	RETIRO	
Vías Vehiculares	Vías públicas	No tiene	4.00	1.00	2.00	2.00	2.00	22.00
	Vías privadas		3.00	(*) 1.00	2.00	1.50	2.00	(*) 19.00-17.00
Vías Peatonales	Vía peatonal		3.00	No tiene	2.00	No tiene	2.00	14.00

(\*) Dependiendo de escorrentía del terreno según diseño

TIPO DE VÍA		DIMENSIÓN DEL PERFIL DE CADA EJE VIAL					
		SEPARADOR	CALZADA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDÉN	RETIRO
Vías vehiculares	Vías públicas	No tiene	Pavimento rígido o flexible	Concreto simple	Empradizado	Concreto rígido o adoquín	Zona verde de Vegetación baja
	Vías privadas			No tiene		No tiene	
Vías peatonales	Vía peatonal		No tiene				

#### Artículo 102°. Dimensiones y tratamientos de la superficie vial en suelo rural.

Las siguientes son las dimensiones y tratamientos de la superficie vial en el resto del suelo rural:

TIPO DE VÍA		DIMENSIÓN DEL PERFIL DE CADA EJE VIAL						PERFIL TOTAL DE LA VÍA
		SEPARADOR	CALZADA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDÉN	RETIRO	
Vías vehiculares	Vías públicas	No tiene	3.00	1.00	No tiene		1.00	10.00
Vías peatonales	Sendero		4.00	0.50			1.00	12.00

TIPO DE VÍAS		TRATAMIENTO DE CADA EJE VIAL					
		SEPARADOR	CALZADA	CUNETA	ZONA VERDE	ANDÉN	RETIRO
Vías vehiculares	Vías públicas	No tiene	Corte afirmado	Concreto simple	No tiene		Vegetación baja
Vías peatonales	Sendero						

#### Artículo 103°. La vinculación al sistema vial existente o proyectado.

Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada y los siguientes criterios generales:

1. Los lotes cuyos accesos sean a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida para las vías dependiendo del carácter de la misma; de acuerdo con la longitud de vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cuentas de mayor cesión.
2. Para vías obligadas puede exigirse una cesión mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el plan vial.
3. En aquellos casos en que la construcción de vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente.
4. En caso que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.
5. En suelos de protección en las áreas forestales protectoras – productoras y productoras, las intervenciones que originen subdivisión de predios tendrán restringida la posibilidad de acceso a través de vías vehiculares.
6. En suelos de protección en las áreas forestales protectoras no se admitirán nuevos fraccionamientos, así mismo no se permitirán desarrollos constructivos ni nuevas aperturas viales a partir de la vigencia de la presente normatividad.



**Artículo 104°. La infraestructura de servicios públicos.**

El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas.

**Artículo 105°. La disposición de aguas residuales.**

Todo desarrollo debe presentar en la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelo y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respaldan la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red e alcantarillado con tratamiento de afluente final. En asentamientos concentrados y centros poblados, se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de colección y transporte y el tratamiento final.

**Sección 2: normas ambientales para el manejo de la contaminación del suelo y el agua****Artículo 106°. Las normas ambientales para el manejo de los residuos sólidos.**

Las siguientes son las recomendaciones ambientales para el manejo de los residuos sólidos.

<b>ACCIONES PARA EL MANEJO DE LOS RESIDUOS</b>
<p>Emplear los avances tecnológicos para la recolección, tratamiento, procesamiento y disposición final de los residuos, basuras utilizando los medios que permitan evitar el deterioro del ambiente y la salud humana.</p> <p>Se debe prohibir la descarga sin autorización de los residuos, basuras y desperdicios,</p> <p>Se deberá implementar un plan de manejo adecuado de reciclaje de desechos orgánicos e inorgánicos basado en los principios de reducción, reutilización y reciclaje.</p> <p>El municipio a través de su empresa de servicios públicos diseñará el plan de manejo de los residuos sólidos que deberá ser aprobado por la Corporación ambiental y bajo el cual deben actuar las empresas privadas que deseen participar en esta actividad.</p> <p>Debe prohibirse la separación y selección de basuras en la vía pública.</p> <p>Los establecimientos no deben depositar a cielo abierto o sin protección a las basuras provenientes de sus instalaciones.</p> <p>Los recipientes colocados en la vía pública para la recolección de basuras, deben utilizarse y emplearse en forma tal que impida la proliferación de insectos, la producción de olores, el arrastre de desechos o cualquier otro fenómeno que atente contra la salud o la estética del lugar.</p> <p>Las empresas de aseo deberán ejecutar la recolección de las basuras por los menos dos veces por semana en todos sectores de la ciudad, si por la ubicación o el volumen de basuras producidas, la entidad responsable del aseo no pueden efectuar la recolección, corresponderá a la persona o establecimiento productor de su recolección, transporte y disposición final. Las basuras o residuos sólidos con características infectocontagiosas deberán incinerarse en el establecimiento donde se originen, quienes produzcan basuras con características especiales, en los términos señalados por el Ministerio de Salud como los residuos hospitalarios, serán responsables de su recolección, transporte y disposición final.</p> <p>Los vehículos destinados al transporte de basuras deben reunir las especificaciones técnicas que reglamenta el Ministerio de Salud, preferiblemente de tipo cerrado, a prueba de agua y de carga a baja altura.</p> <p>Únicamente se podrán transportar en vehículos de tipo abierto desechos que por sus características especiales no puedan ser arrastrados por el viento. Los carro muleros deben formar una asociación que trabaje de la mano con las empresas del aseo.</p> <p>Prohibir utilizar el sistema de quemar al aire libre como método de eliminación de basuras, si se trata de volúmenes mayores a los que se pueden producir en una vivienda rural.</p> <p>La facilidad de acceso y la cercanía de algunas zonas rurales al casco urbano permite la ESP de Pelaya, diseñar rutas veredales de recolección de basura, enfocados especialmente a materiales no biodegradables susceptibles de ser reciclados por lo mínimo mensualmente, los cuales serán tratados en la futura "Planta Procesadora de Residuos Sólidos".</p> <p>No debe descuidarse la capacitación a la población en general sobre la selección en la fuente de estos residuos, la formación de conciencia ciudadana en el aspecto del reciclaje y la no evasión del pago de los servicios de saneamiento básico.</p> <p>Para el lugar de disposición final de desechos que defina el estudio específico una vez construida la Planta Procesadora de Residuos sólidos se disminuirá la afección ambiental y antrópica de 1000 m a un corredor biológico arborizable en el que se realizan acciones que contemplen la reforestación con especies que mitiguen el impacto ambiental que pueda producirse por molestos olores, realizando acciones de recuperación ambiental de los recursos naturales agua, suelo y aire.</p>

**Artículo 107°. Las normas ambientales para el manejo de los residuos líquidos.**

Todo vertimiento de residuos líquidos deberá someterse a los requisitos y condiciones que establezca el ministerio de salud, teniendo en cuenta las características del sistema de alcantarillado y la fuente receptora correspondiente.

ACCIONES PARA EL MANEJO DE LOS RESIDUOS LÍQUIDOS
--

<p>Los establecimientos industriales, edificaciones o desarrollos urbanísticos localizados fuera del radio de acción del sistema de alcantarillado público deberán, solicitar y obtener permiso del ministerio de salud, de la CAR y de la Administración, debe dotarse de un sistema de alcantarillado particular o de un sistema adecuado de tratamiento y disposición de residuos . deberá prohibirse la descarga de residuos líquidos del sistema de alcantarillado o de aguas lluvias en las calles, calzadas , canales y quebradas. Las industrias deberán tener en cuenta la incidencias de descargas de residuos industriales líquidos en los sistemas de alcantarillado municipal, el grado de tratamiento requerido de acuerdo con las características de los residuos industriales y líquidos con la clasificación de las fuentes receptoras y su incidencia en los sistemas municipales de tratamiento. En las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales deben considerarse los efectos sobre la utilización actual o futuras de la aguas, los regímenes de caudales de la fuente receptora, cuantificación de los niveles reales de concentración de sustancias y determinar sus escalas de biodegradabilidad. El municipio la Corporación automática regional y el Ministerio de Salud podan exigir la modificación, remoción o disminución de una sustancia específica y aun prohibir la fabricación importación y consumo de cualquier sustancia en razona de su peligrosidad para la salud y el medio ambiente. Para los efectos de preservación y conservación de las aguas las instituciones tendrán en cuenta las normas establecidas en el decreto 948/95, en el Decreto ley 2811/74 en los artículos 134 de 145 en los que se refiere a la protección de aguas para el consumo humano.</p>
---

**Artículo 108°. Las normas ambientales para el manejo del matadero.**

Las siguientes son las normas ambientales para el manejo del matadero:

1. El sacrificio de animales de abasto público solo podrá ser utilizado en mataderos autorizados por la autoridad competente y además cumplir con los requisitos de la ley, se cumplirán las normas sobre el sacrificio, faenado y transporte directas por el Ministerio de Salud.
2. Antes de instalar cualquier matadero se solicitará cualquier aprobación del Ministerio de Salud y demás autoridades competentes sobretodo en la arte ambiental. El matadero deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por la ley, contar con agua potable, energía eléctrica y facilidades para el tratamiento , evacuación y disposición de residuos sólidos y líquidos.
3. El matadero deberá contar con registros diarios de entrada de animales especificando la procedencia específica, número de sacrificios, rechazos o decomisos y sus causas, esta información se suministrará periódicamente a la autoridad sanitaria competente.
4. Se dispondrá de corrales separados para cada especie animal con capacidad y facilidad suficiente para exámenes antes del sacrificio y para aislar animales sospechosos o enfermos; de lugares anexos para el lavado y desinfección de los vehículos empleados en el transporte de animales; de secciones de sacrificio o faenado separados de cada especie animal; de sistemas adecuados de fácil limpieza de animales, carnes, viseras, cabezas y patas; para la limpieza y desinfección de equipos, utensilios e instalaciones y para el aseo de los trabajadores y demás personal.
5. En fin, el matadero municipal deberá cumplir con toda la normatividad vigente, de lo contrario no se permitirá su funcionamiento.

## TITULO IV: COMPONENTE DE GESTIÓN

### CAPITULO I: LOS INSTRUMENTOS

#### Sección 1: los instrumentos de gestión del desarrollo institucional

**Artículo 109°. Las reestructuración y modernización administrativa.**

Es el mecanismo de gestión mediante el cual se efectúan modificaciones importantes a nivel de Gestión Territorial, en el sentido de que a esta se debe dotar de “ mayores niveles de autonomía, independencia financiera y discrecionalidad en la toma de decisiones, permitiendo así asumir un papel dinamizador, diferenciado radicalmente de concepciones de administración basado solamente en el control de la ocupación y transformación del espacio urbano y de la provisión de algunos servicios públicos. Son objetivos para lograr la restauración y modernización de la estructura político – administrativa social:

1. **Sistema de planeación.** Fortalecer el Sistema de Planeación y reestructurar la Gerencia de Planeación y Obras denominándola Secretaria de Planeación, incorporando en esta dependencia las funciones de Valorización Municipal, Vivienda de Interés Social y Obras Públicas.
2. **Coordinación.** Fortalecer la capacidad de coordinación y promoción de acciones con entidades de otros Niveles territoriales y con el sector privado y a la vez fortalecer la capacidad de seguimiento y control, tanto de los Programas y Proyectos, como de los procesos urbanísticos.
3. **Desarrollo institucional.** Fortalecer la capacidad de desarrollo institucional del municipio y fortalecer la capacidad financiera del municipio, replanteando la estructura orgánica de la Administración Municipal.

**Artículo 110°. El proceso de reforma y reestructuración.**

Facúltase al Alcalde Municipal para que de continuidad al proceso de reestructuración administrativa en los términos de la ley 617 de 2000.

**Sección 2: los instrumentos de gestión del desarrollo urbano****Artículo 111°. Los instrumentos para la gestión asociada.**

Son aquellos que permiten la planificación y gestión asociada de una determinada zona del suelo urbano o de expansión, asegurado al reparto equitativo de cargas beneficios. En esta grupo se cuenta la asociación voluntaria y las unidades de actuación urbanística las cuales permiten imponer la actuación asociada a un grupo de propietarios. Estos instrumentos son: la asociación voluntaria, las Unidades de Actuación Urbanísticas y los Mecanismos operativos de ellas. Son objetivos de estos instrumentos:

1. Garantizar la ejecución de las acciones del EOT.
2. Involucran a los particulares en la gestión y ejecución del EOT.
3. Crear mecanismos de gestión idóneos para la ejecución del EOT.

**Artículo 112°. La asociación voluntaria.**

Es aquella iniciativa particular, pública o establecida por consenso general integral, para desarrollar los Planes Parciales y la Unidades de Actuación Urbanística, o para proponer y desarrollar Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística específicos, siempre y cuando se acojan a los alimentos generales establecidos en la ley 388 de 1997, en los Decretos reglamentarios y a los lineamientos generales establecidos en el EOT.

**Artículo 113°. Los planes parciales.**

Podrán ser formularios y aprobados Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano, suburbano o de expansión del municipio y en cualquier momento durante la vigencia del EOT, para lo cuál se observarán las disposiciones reglamentarias de la ley 388 de 1997 al respecto y las siguientes normas:

1. **Criterios generales** . Son criterios generales para la formulación de los planes parciales, los siguientes:

- ❖ Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión y en zonas con tratamiento de desarrollo , deberán contemplar como área mínima a planificar mediante este instrumento, el área del correspondiente polígono de más de 2 Ha de extensión.
  - ❖ De igual forma, los planes parciales en suelos urbanos con tratamientos de Mejoramiento Integral, Consolidación y Conservación poseerán como áreas mínimas a contemplar, una manzana de existentes al anterior polígono en particular.
  - ❖ Las zonas con tratamiento de Recuperación del Espacio deberán desarrollarse mediante Plan Parcial para toda la zona de tratamiento.
  - ❖ La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de recibir , analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto del Plan Parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias políticas y normas del EOT, para luego dar inicio al proceso de concentración con la autoridad ambiental en los mismos términos y procesos que se sigue para el EOT.
  - ❖ Sin perjuicio de lo anterior, la administración municipal, a través de la Secretaría de Planeación municipal, podrán hacer sugerencias adicionales a cada plan parcial presentado para su revisión y posterior aprobación.
  - ❖ La propuesta del plan parcial podrán hacer uso para su formulación de los incentivos propuestos en cada polígono en cuanto a mayor aprovechamiento en índices, alturas y otras condiciones de desarrollo que hayan sido expresamente mencionadas en el caso que se proponga un Plan Parcial para el polígono.
  - ❖ De igual manera, la propuesta deberá incorporar las determinantes de carácter vinculante definidas por el EOT, como sistemas estructurantes y demás normativas de carácter estructural general, presentes en el correspondiente polígono.
2. **Reparto de cargas y beneficios.** Teniendo en cuenta que el objetivo del EOT es generar intensivos para la formulación y realización de planes parciales, vía la flexibilidad que ofrecen las normas complementarias previstas por la ley para estos casos y las condiciones de mayor aprovechamiento habilitadas por este instrumento, será condición principal para su aprobación el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios, en el conjunto de área cobijada por el plan parcial, a través de los instrumentos complementarios previstos por la ley, como las Unidades de Actuación Urbanística, cooperaciones entre partícipes, y transferencias de derechos de construcción y desarrollo al interior del plan parcial y otros que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto , estará soportado al interior de su ámbito por el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el EOT.
  3. **Área de estudio de los planes parciales.** Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento de manera que su área y delimitación sirva a los fines del reparto equitativo de carga y beneficios, estando sujetas sus respuestas al cumplimiento de las normas estructurales y generales particulares de cada polígono o tratamiento.
  4. **Contenido de los planes parciales.** Conforme a lo dispuesto en la ley 388 de 1997, la propuesta de plan parcial deberá contener todos los soportes técnicos y financieros necesarios para su realización y estar desarrollada en los términos allí dispuestos, de forma tal que habilitará la utilización de una normativa complementaria, que podrá utilizar los incentivos planeados por el presente EOT y otras disposiciones posteriores de desarrollo urbanístico, las cuales poseerán carácter vinculante para todos los predios al interior de su delimitación.
  5. **Identificación de planes parciales.** Los planes parciales que se realicen se identificarán de acuerdo con los siguientes criterios:
    - ❖ Las áreas urbanas con Tratamiento de Desarrollo con extensión de 2 Ha deberán realizar plan parcial para su incorporación al urbanismo.
    - ❖ Las áreas urbanas con Tratamiento de Recuperación del Espacio sin importar su extensión deberán realizar plan parcial.

- ❖ Las áreas urbanas con Tratamiento de Consolidación con extensión de una manzana deberán realizar Plan Parcial para configurar la nueva estructura arquitectónica y urbanística, estos planes parciales son los de iniciativa de los particulares.

ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	EXTENSIÓN	OBJETIVO
Áreas urbanas o de expansión con Tratamiento de Desarrollo	2Ha en adelante	Incorporar al urbanismo áreas sin desarrollo
Áreas urbana con Tratamiento de Recuperación del Espacio	No aplica	Construir el espacio público
Áreas urbanas que pretendan desarrollar la estructura	1 Manzana	Configurar nueva estructura arquitectónica y urbana

#### **Artículo 114º. Las unidades de actuación urbanística.**

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende la unidad de planteamiento, o el “ área conformada por uno o varios inmuebles, tamaño menor o igual al del Plan Parcial “, establecida con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo de sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. Son mecanismos operativos de las unidades de actuación urbanística:

1. **Las unidades de planteamiento con definición de la estructura predial.** El objetivo de la redefinición de la estructura predial es lograr una mejor configuración de l globo de terreno que conforma la unidad de actuación, para garantizar una justa distribución de cargas y los beneficios, según se trate de urbanización en suelo de expansión , de renovación o desarrollo en el suelo urbano respectivamente.
2. **El reajuste de suelos.** El mecanismo de reajuste de suelos, se trata de “ englobar un conjunto de lotes para obtener una mejor configuración de terreno que permita dela infraestructura urbana y del espacio público adecuado. Se aplica en suelos de expansión urbana o suelos de desarrollo”.
3. **La integración inmobiliaria.** Consiste en reunir o englobar varios inmuebles para desarrollarlos (renovarlos, construirlos, etc.), adecuando la infraestructura y el espacio público para luego desarrollarlos individual o en conjunto.
4. **La entidad gestora.** Se encarga de elaborar el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial, aprobado previamente.

#### **Artículo 115º. Los instrumentos para aumentar la oferta del suelo urbano.**

Son instrumentos para aumentar la oferta de suelo urbano:

1. **Declaratorias de área de desarrollo y construcción prioritaria.** Es el mecanismo mediante el cual se persigue movilizar inmuebles inactivos o propiciar la adquisición de inmuebles directamente o a favor de terceros. La declaratoria obliga al propietario a manifestar su intención de desarrollar el terreno con un proyecto urbano y radicarlo dentro del plazo de tres (3) años contados a partir de la entrada en la vigencia del EOT. Si en este plazo el propietario no hace manifestación expresa, el municipio puede intervenir la propiedad a fin de realizar programas y proyectos de interés general. Son objetivos de la declaratoria de áreas de desarrollo y construcción prioritaria los siguientes:
  - ❖ Vincular a los agentes privados de la gestión y desarrollos de proyectos de vivienda de interés social y en la generación de espacio público.
  - ❖ Agilizar los procesos y procedimientos que permitan incorporar los inmuebles inactivos a la economía urbana.
  - ❖ Definir áreas específicas donde se pude aplicar los instrumentos jurídicos establecidos en la ley 388 de 1997, una vez vencidos los términos de tiempo asignados para el desarrollo de estas áreas.

- ❖ Contribuir a la solución de la problemática de escasez de suelos para la generación de vivienda de interés social y para la generación de espacio público.
2. **Identificación y declaratoria de áreas de utilidad pública o interés social.** El mecanismo mediante el cual se pueden declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:
    - ❖ Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, especialmente las áreas urbanas con Tratamiento de Mejoramiento Integral, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9ª de 1989 y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
    - ❖ Ejecución de programas y proyectos de recuperación del espacio y provisión de espacios públicos urbanos; Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
    - ❖ Ejecución de proyectos ornato, turismo y deportes.
    - ❖ Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
    - ❖ Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
  3. **Enajenación voluntaria.** Es el proceso de adquisición de inmuebles declarados como utilidad pública o de interés social, pro parte del Estado en los que media el acuerdo entre las partes.
  4. **Expropiación forzosa.** Consiste en “ la imposición de las autoridades a vender el inmueble o predio en pública subasta por no estar cumpliendo la función social de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el EOT y sus normas urbanísticas”.
  5. **La Compensación.** La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios privados e la aplicación del tratamiento de conservación. El Decreto 151 de 1998 establece los casos y tipos de compensación por aplicación del Tratamiento de Conservación a predios urbanos. La compensaciones van desde la compra del terreno hasta mejorar las condiciones de edificabilidad del mismo otorgando título valor que se denomina Derechos Transferibles de Construcción y desarrollo, los cuales, en tanto título valor, son transferibles , acumulables y negociables.
  6. **Derecho de preferencia.** En los casos en que es necesario aplicar los mecanismos de enajenación voluntaria o expropiación para programas de renovación urbana, el precio indemnizatorio deberá pagarse mediante la permuta con los inmuebles resultantes del proyecto o derechos de edificabilidad , participando como socio del mismo. Cuando se opte por recibir el dinero, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos.

### Sección 3: los instrumentos para financiar el desarrollo territorial

#### Artículo 116°. Las finanzas municipales .

La gestión financiera del EOT está asociada con un conjunto de decisiones , orientadoras y de carácter general, tendientes a prever, programar y comprometer los recursos financieros para lo cuál necesariamente hay que entender el EOT como un instrumento de promoción económica y social, dinamizar la economía privada para potenciar la participación y el aporte de este sector , mejorar las finanzas municipales y establecer al municipio un papel claro para facilitar y promover el desarrollo de acciones y proyectos establecidos en el EOT, a la vez que es un agente cofinanciador y garante del cumplimiento de unas reglas de juego claras para todos los actores y para al inversión social económica. La gestión financiera del EOT se fundamenta en la combinación de los siguientes objetivos estratégicos:

1. Elevación del nivel de generación de recursos propios, mediante la liberalización de los recursos propios (ahorros en funcionamiento y aumento en inversiones) y la respuesta en marcha de los mecanismos de gestión del suelo contemplados en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, para financiar los proyectos estratégicos.
2. Establecimiento de una política fiscal de carácter municipal, mediante el manejo de mecanismos de estímulos y exenciones tales que faciliten el logro de los objetivos del EOT. sobre todo en aquellos aspectos relacionados con el fortalecimiento de la base productiva, generación y espacio público, defensas y conservación del medio ambiente.
3. Intensificar la búsqueda de mecanismos de financiación y cofinanciación, para ejecutar los proyectos estratégico a través de la vinculación de otras fuentes de recursos públicos de orden departamental, regional. Nacional e internacional, lo cual se puede lograr mediante una política clara de gestión y cabildeo y el financiamiento de una cultura de diseño y presentación de proyectos.
4. Establecimiento de una política de integración y asociación, tanto con otros municipios, como con el sector privado y comunitario, para gestionar y desarrollar proyectos estratégicos específicos, incluidos en el EOT. Esto implica mejorar tanto en los mecanismos de transparencia de manejo de los recursos, como facilitar los procesos de participación y evaluación, lo que permitirá cambiar la imagen del municipio y hacer de su territorio un terreno propicio para la inversión y la gestación de proyectos.

#### **Artículo 117°. Los instrumentos financieros de gestión del desarrollo urbano.**

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio de Pelaya obtener recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los planes, programas y proyectos del programa de ejecución.

1. Dotar al municipio de herramientas financieras eficaces para impulsar y ejecutar el desarrollo urbano.
2. Involucrar el sector privado en la financiación de las iniciativas de desarrollo urbano ofreciendo instrumentos atractivos que generen expectativa en la inversión.
3. Garantizar los recursos para financiar la ejecución del EOT.

#### **Artículo 118°. La participación en la plusvalía.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

1. **Hechos generadores de plusvalía.** Son hechos generadores de plusvalía:
  - ❖ La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
  - ❖ El establecimiento o modificación de régimen o de la zonificación de usos del suelo.
  - ❖ La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en identificación , bien sea elevado el índice de ocupación o el índice de construcción , o ambos a la vez.
2. **Participación en al plusvalía .** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política , las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Los ingresos provenientes de esta participación se destinará a la defensa y el fomento de interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano en el municipio, así como al mejoramiento del espacio público y en general de la calidad urbanística del territorio municipal.
3. **Normas para la aplicación d la participación en plusvalía.** Las siguientes son las normas básicas para la participación en plusvalía:

- ❖ Aplicación: La aplicación de la plusvalía se sujetará a las normas legales que regulan la manera y en especial a las previsiones de la ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios, especialmente el Decreto 1599 de 1988 y a las del Estudio General de participación en plusvalía que mediante Acuerdo de carácter general adoptará el Consejo de Pelaya por iniciativa del Alcalde, en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de sanción del Acuerdo que adopta el EOT .
- ❖ Exoneración de la participación en plusvalía. No se causará gravamen de plusvalía cualquiera que sea el hecho generador de la misma , a cargo de los propietarios de inmuebles localizados en Pelaya susceptibles de urbanizarse, en proceso de urbanización que conforme a las normas urbanísticas respectivas deben ser destinadas exclusivamente a la construcción de viviendas de interés social definidas en este plan de ordenamiento. De la misma manera no se causará participación en plusvalía por ninguno de los hechos generadores contemplados en la ley, a cargo de las viviendas de interés social, cualquiera que haya sido el precio de adquisición de las mismas, construidas o que se construyan en un futuro en el territorio municipal, durante el periodo de los (5) años siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se haya transferido la propiedad a su primer beneficiario y siempre que este no haya incurrido o no incurra en incumplimiento alguno de los condicionamientos que la ley establece para la adquisición de este tipo de viviendas o para haber accedido el respectivo subsidio familiar de vivienda.
- ❖ Inversión de la participación de plusvalía. De conformidad con lo previsto en el parágrafo del Artículo 85 de la ley 388 de 1997, la Administración Municipal, los Planes Parciales y los demás instrumentos que desarrollen en este esquema de ordenamiento, deberán establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen en concreto por las acciones urbanísticas contempladas en ellos, para los siguientes fines y según el orden de propiedades que aquí establece :
  - Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social prioritarias y para la ejecución de las obras de urbanismo de esos mismos proyectos.
  - Para hacer aportes en asociaciones o entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social .
  - Para la adquisición de inmuebles para programas de vivienda de interés social, que dentro de la vigencia de largo plazo de este plan de ordenamiento , deberán ser destinados por esas empresas o por la entidad o entidades gestoras que se constituyan para tal efecto , a la ejecución de proyectos urbanísticos que generan suelo para la construcción de viviendas de interés social.
  - Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la educación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral.
  - Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el Amoblamiento urbano.
  - Para financiar obras de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
  - Para financiar la ejecución de actuaciones urbanísticas en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones u otras operaciones urbanas especiales.
  - Para el pago de precio de adquisición de inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria y para el pago de indemnizaciones por la expropiación de los mismos, cuando deban ser destinados a programas de renovación urbana.



- Para el manejo del medio ambiente representado en el Sistema Ambiental EOT.
4. **Monto de participación en la plusvalía.** El monto de la participación municipal en la plusvalía será del 50% del incremento o plusvalor en el precio de los bienes inmuebles afectados.

#### **Artículo 119°. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo .**

El Municipio emitirá los título valor de que trata el Artículo 10 del Decreto 515 de 1998 y definirá las características y demás disposiciones de acuerdo con los siguientes criterios:

1. **Autorización para emitir títulos.** De conformidad con el Artículo 88 de la ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Municipal para emitir y colocar en el mercado, títulos valores representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo para determinadas zonas con características homogéneas, beneficiadas por una o más acciones urbanísticas de las previstas en el Artículo 74 de la ley 388 de 1997. la unidad de medida de los derechos transferibles de construcción y desarrollo es el metro cuadrado de construcción o destinación de un nuevo uso para la zona de proyecto específico, de acuerdo con el hecho generador correspondiente según el plan parcial o decreto reglamentario respectivo.
2. **Características especiales.** Los títulos descritos anteriormente serán negociables en el mercado de valores y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores. A efectos de darles conveniente utilización , desde la emisión se establecerá una tabla de equivalencias entre el valor incorporado en el título por cada metro cuadrado de construcción adicional o del nuevo uso según el caso , teniendo en cuenta las características específicas de la zona para la cual se aplica, y la cantidad de derechos adicionales que representa cada título . dicha tabla de equivalencias deben estar claramente diferenciadas e incorporadas en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le sean propias a la unidad de equivalencia se le dominan Derecho Adicional Básico.
3. **Exigibilidad de los títulos.** Los Títulos de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo a cargo de cada inmueble beneficiario de cada acción generadora de plusvalía en el municipio, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo de uso o en el de la solicitud de licencia de urbanización o construcción . en el curso del primer año , los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles , se causarán a cargo del deudor intereses de mora a la máxima legal.
4. **Reglamentación de los títulos.** En caso el municipio reglamentará la emisión y características de los Títulos de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo en un plazo de seis (6) meses concentrados a partir de la sanción de este Acuerdo.

#### **Artículo 120°. Los pagarés de la reforma urbana.**

Los pagarés de reforma urbana de que tratan los artículos 99 y siguientes de la ley 9 de 1989, así como otros títulos valores a los que se hace referencia en los artículos 61 y 67 de la ley 388 de 1997, son instrumentos de deuda pública cuyo objeto específico es financiar la adquisición de inmuebles por parte de las entidades públicas el orden municipal, que los requieren para destinarlos a una cualquiera de las finalidades el artículo 10 de la ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997. el municipio de Pelaya y sus entidades descentralizadas podrán pagar el precio de adquisición de los inmuebles que adquieren por el sistema de enajenación voluntaria previo acuerdo sobre el particular con los propietarios enajenantes, o el precio indemnizatorio en todo o en parte cuando la adquisición se realiza por expropiación, mediante la emisión entrega de pagarés de reforma urbana.

1. **Autorización del monto de la emisión.** El monto de cada emisión de esos títulos por parte del municipio deberá contar con la previa aprobación por parte de Consejo Municipal, si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la autorización

deberá expedirla en cada caso de la Secretaria de Hacienda, previa la verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad .

2. **Remisión legal.** El registro previo, la expedición , la negociabilidad, la exigibilidad, los rendimientos y en general todos los aspectos relativos a las condiciones de forma y de fondo de los pagarés de reforma urbana que se expiden en el Municipio, se regirán por las normas vigentes de la ley 9 de 1989.
3. **Reglamentación de los pagarés.** En todo caso el municipio reglamentará la emisión y características de los Pagarés de Reforma Urbana en plazo de seis (6) meses contados a partir de la sanción del acuerdo que adopta el esquema de ordenamiento.

#### **Artículo 121°. Los bonos de reforma urbana.**

Los bonos de reforma urbana de que traten los artículos 103 y siguientes de la ley 9 de 1989, son instrumentos de deuda pública cuyo objeto específico es finalizar la ejecución de obras de urbanismo en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística , o el mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social , construcción ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiente. El municipio de Pelaya y sus entidades descentralizadas podrán pagar el valor pecuario de las obligaciones que adquieren para el cumplimiento de los mencionados propósitos previo acuerdo sobre el particular con los respectivos acreedores o contratistas, mediante la emisión y entrega de Bonos de Reforma Urbana.

1. **Autorización del monto de la emisión.** El monto de cada emisión de estos títulos por parte del municipio deberá contar con la previa aprobación por parte del Consejo Municipal. Si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la autorización deberá expedirla en cada caso la Secretaría de Hacienda, previa la verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad.
2. **Reglamentación de los bonos.** En todo caso en municipio reglamentará la emisión y características de los Bonos de Reforma Urbana en plazo de seis (6) meses contados a partir de la sanción del acuerdo que adopta el EOT.

#### **Sección 4: los instrumentos financieros de gestión ambiental**

##### **Artículo 122°. Los mecanismos financieros para la protección del medio ambiente.**

El Municipio de Pelaya implementará las siguiente fuentes de financiación para la protección del medio ambiente así:

1. **Porcentaje del impuesto del IVA.** El municipio dedicará el 1% de las transferencias que reciba por el concepto de IVA a financiar acciones y proyectos cuyo fin sea la protección del medio ambiente. Es importante establecer prioridad en la inversión de dichos recursos y ellos deben estar asignados a financiar y adelantar acciones relacionadas con los proyectos estratégicos de carácter ambiental, establecidos en el EOT.
2. **Un porcentaje de sus ingresos.** Acorde con el artículo 111 de la ley 99 de 1993 , el municipio, dedicará un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos con el fin de adquirir las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua al municipio.
3. **Un porcentaje del impuesto predial.** El municipio dedicará el 2.5 % de los ingresos que reciba por concepto de impuesto predial, los cuales serán invertidos en los planes integrales de Espacio Público y Manejo del Medio Ambiente.

**Artículo 123°. Otros mecanismos financieros para la protección del medio ambiente.**

En la medida en que existe otro conjunto de instrumentos tales como el Impuesto de Timbre de vehículos, las transferencias del sector eléctrico, la tasa de aprovechamiento forestal, la tasa de uso del agua y las tasas retributivas y compensaciones, así como la posibilidad de establecer incentivos fiscales y de imponer sanciones económicas, en el municipio de Pelaya se concentrará con las entidades encargadas de su recaudo y manejo de la inversión de parte de dichos recaudos en el Plan Integral de Manejo del Medio Ambiente. En caso contrario se considerará la posibilidad de establecer y reglamentar algunos de estos impuestos.

**Capítulo II: LOS PLANES INTEGRALES TERRITORIALES****Sección 1: El plan integral de vivienda****Artículo 124°. Definición del plan integral de vivienda.**

Este plan define las acciones en cuanto a la localización de terrenos útiles para el desarrollo de programas habitacionales, la metodología de planificación de las intervenciones y el acceso de la gente a la vivienda. Como plan integral, reúne los atributos de la vivienda para conducir el proceso de desarrollo urbano. El enfoque de la administración local en la vivienda se encontrará en el fortalecimiento de la capacidad de gestión tanto de los funcionarios como de la comunidad para garantizar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad.

**Artículo 125°. La política general del plan integral de vivienda.**

Como política general en materia de vivienda, el municipio de Pelaya dedicará sus esfuerzos a garantizar un entorno sano, construido y dotado de equipamiento, para lo cual emprenderá las siguientes acciones generales:

1. Incrementar la cantidad de obras públicas en infraestructura de servicios públicos domiciliarios a fin de garantizar la máxima cobertura posible.
2. Ejecutar programas de reubicación de viviendas localizadas en zonas de riesgo con el objeto de salvaguardar la vida, honra y bienes de los ciudadanos proporcionando viviendas en sitios aptos para el urbanismo.
3. Elaborar un plan de gestión de tierra para las iniciativas populares que no tengan terreno para sus proyectos como garantía de su compromiso con las clases menos favorecidas.

**Artículo 126°. Los programas estratégicos del plan integral de vivienda.**

Hay cuatro programas estratégicos de vivienda de interés social para ser desarrollados durante la vigencia del EOT, todos los proyectos que se realicen deberán estar adscritos por lo menos a uno de estos programas o hacer parte de un macroproyecto de inversión de carácter estratégico para poder dársele viabilidad técnica:

**1. Programa de legalización de predios.**

Subprograma 1	Inventarios de predios irregulares
Objetivo	Conocer la realidad acerca de la cantidad de predios que se encuentran en algunas de las situaciones de irregularidad en la forma de tendencia.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar un censo predial del casco urbano.</li> <li>▪ Identificar los predios irregulares y realizar los procedimientos de la ley para normalizarlos.</li> <li>▪ Elaborar un plan de atención de la problemática discriminando el tipo de irregularidad, la solución dada y el tratamiento que recibirá en armonía con la norma urbanística.</li> </ul>
Periodo	Corto plazo.
Subprograma 2	Legalización de predios irregulares.
Objetivo	Legalizar los predios irregulares provenientes de cualquiera de las situaciones de irregularidad descubiertas en el proyecto 1 en los términos del plan de atención de la problemática que se haya

	elaborado.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizar las visitas de campo requeridas par levantar el expediente del predio.</li> <li>▪ Elaborar la base documental necesaria para actualizar las bases de datos y legalizar los predios.</li> </ul>
periodo	Corto y mediano plazo.

## 2. Programa de reubicación de asentamientos.

Subprograma 1	Localización de asentamientos que se encuentren en zonas de riesgo
Objetivos	Conocer los asentamientos humanos que se encuentran localizados en zona riesgo a fin de conformar un mapa que conduzca a un plan de acción.
proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ elaborar el mapa de riego de la cabecera municipal.</li> <li>▪ Elaborar un plan de atención de la problemática discriminando el tipo de riego presentado, la solución dada y el tratamiento que recibirá en armonía con la norma urbanística.</li> </ul>
periodo	Mediano plazo.
Subprograma 2	Reubicación de asentamientos que se encuentren en zonas de riesgo
Objetivo	Ofrecer mejores condiciones de habitabilidad a la población de los asentamientos en zonas de riesgo proporcionando oportunidades de acceder a una vivienda en sitio seguro.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar un plan de reubicación de asentamientos en zonas de riesgo localizándolos en predios con declaratoria de desarrollo prioritario.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.
Subprograma 3	Mejoramiento integral de asentamientos que se encuentren en zonas de riesgo mitigable.
Objetivo	Ofrecer mejores condiciones de habitabilidad de la población de los asentamientos en zonas de riesgo mitigable realizando un programa de mejoramiento integral el sitio para elevar la calidad habitacional.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar un plan de mejoramiento integral de asentamientos en zonas de riesgo mitigable.</li> </ul>
periodo	Mediano y largo plazo.

## 3. Programa de mejoramiento integral se asentamiento subnormales.

Subprograma 1	Identificación de asentamientos subnormales.
Objetivo	Conocer los asentamientos humanos subnormales que se encuentran con carencias de espacio público, equipamiento y servicios públicos básicos a fin de conformar un mapa que conduzca a un plan de acción.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar el mapa de asentamientos subnormales de la cabecera municipal.</li> <li>▪ Elaborar un plan de atención de la problemática discriminando el tipo de carencia presentada, la solución dada y el tratamiento que recibirá en armonía con la norma urbanística.</li> </ul>
Periodo	Corto plazo.
Subprograma 2	Inclusión de asentamientos subnormales en los planes integrales de espacio público y desarrollo urbano.
Objetivo	Dar inicio a las acciones de restitución de la normalidad de asentamientos subnormales incluyéndolos en las acciones de los planes integrales del espacio público y desarrollo urbano.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar la base de asentamientos subnormales con la descripción detallada de cada predio a fin de dar inicio a las acciones del municipio para mejorar la condición</li> </ul>
Periodo	Corto y mediano plazo.

## 4. Programa de solución de déficit cuantitativo de vivienda.

Subprograma 1	Plan de vivienda para cubrir en déficit actual
Objetivo	Ofrecer las posibilidades reales de acceso a la vivienda a 7 661 familias que componen el déficit actual a través de programas asociativos y autogestionarios.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar la base de datos de las familias sin techo.</li> <li>▪ Elaborar un programa de fortalecimiento de la organización comunitaria en vivienda a fin de promover la constitución de Organizaciones Populares de Vivienda – OPV.</li> <li>▪ Generar un proceso de Cualificación de las OPV para fortalecer su carácter autogestionario en el acceso a la vivienda.</li> <li>▪ Construir proyectos de vivienda de iniciativa municipal.</li> </ul>
Periodo	Corto, mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Plan de vivienda para cubrir la demanda futura
Objetivo	Ofrecer las posibilidades reales de acceso a la vivienda a familias que componen la demanda futura a través de programas asociativos y autogestionarios.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dar inicio a la elaboración de una base de datos que contengan las familias que vayan siguiendo como dinámica poblacional natural.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.

## Sección 2: El plan integral de espacio público

### Artículo 127°. Definición del plan integral de espacio público.

El plan integral de Espacio Público busca reconocer los sitios y las áreas de valor estratégico, tanto ecológico como de alto reconocimiento en la cultura de Pelaya, en el ámbito urbano como en rural con el objeto de crear un sistema de recorridos y zonas de estar que le permitan a la población construir su identidad y generar una cultura de uso y de construcción de lo público como camino para crear un medio ambiente sano y con sentido de pertenencia.

### Artículo 128°. La política general del plan integral de espacio público.

La política de espacio público define lo que el plan debe realizar; en este sentido el plan integra los elementos constitutivos del espacio público, les da nomenclatura y les define sus tratamientos. En términos generales el Plan Constitutivo del Espacio Público se define de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Delimitar las áreas de valor estratégico a fin de incorporarlas al espacio público.
2. Incorporar las áreas de valor estratégico al sistema de espacio público.
3. Generar un sistema de espacios públicos sucesivos a partir de los elementos existentes.

### Artículo 129°. Los programas estratégicos del plan integral de espacio público.

Los principales programas, que se ejecutarán durante la vigencia del EOT, del Espacio Público son:

#### 1. Programa de incorporación de áreas de valor ambiental o ecosistemas estratégicos al sistema de espacio público.

Subprograma 1	Delimitación de las zonas de los ecosistemas estratégicos susceptibles de convertir en espacio público.
Objetivo	Conocer en términos precisos la oferta ambiental existente para consolidar un sistema de espacio público asociado a ella.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ evaluar la áreas parciales de ecosistemas estratégicos para incorporarlas al espacio público.</li> <li>▪ Elaborar un plan de acción y concentración de mecanismos de consolidación de turismo por construir en esas áreas.</li> <li>▪ Construir un organismo encargado de la administración de estas áreas de espacio público..</li> </ul>
Período	Corto mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Construcción de elementos constitutivos espacio público en los ecosistemas estratégicos.
Objetivo	Consolidar el sistema de espacio público asociado a los ecosistemas estratégicos con inversiones de obra pública.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diseñar los elementos constitutivos de espacio público para ser construidos.</li> <li>▪ Construir con participación de la comunidad los elementos constitutivos de espacio público..</li> </ul>
Periodo	Corto mediano y largo plazo.

#### 2. Programa de desarrollo y fortalecimiento de turismo ecológico.

Subprograma 1	Delimitación de las zonas de los ecosistemas estratégicos con valor turístico.
Objetivo	Conocer la oferta turística existente para consolidar un programa de turismo ecológico asociado.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ evaluar la áreas potenciales de ecosistemas estratégicos para incorporarlas al turismo.</li> <li>▪ Elaborar un plan de acción y concentración de mecanismos de consolidación de turismo por construir en esas áreas.</li> <li>▪ Construir un organismo encargado de la administración de estas áreas de turismo ecológico.</li> </ul>
Período	Mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Construcción de elementos constitutivos de turismo ecológico en los ecosistemas estratégicos.
Objetivo	Consolidar el sistema turístico asociado a los ecosistemas estratégicos con inversiones de obra pública.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diseñar los elementos constitutivos turísticos para ser construidos.</li> <li>▪ Construir con participación de la comunidad los elementos constitutivos de turismo ecológico.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.

### Sección 3: El plan integral de vías de transporte

#### Artículo 130°. Definición del plan integral de vías de transporte.

El plan integral de Vías y Transporte se define la estructura y la movilidad urbana y rural del municipio, condiciona el desarrollo y afirma la calidad de vida.

#### Artículo 131°. La política general del plan integral de vías y transporte.

La política de Vías y Transporte busca mejorar las condiciones de desplazamiento vehicular y la prestación de servicios de transporte público y urbano con los siguientes criterios:

1. Definir la estructura urbana.
2. Fortalecer las transversalidad vehicular.

#### Artículo 132°. Los programas estratégicos del plan integral de vías de transporte.

Los principales programas estratégicos a desarrollar durante la vigencia del EOT son:

##### **Programa de modernización vial**

Subprograma 1	Consolidación de corredores veredales
Objetivo	Generar acciones de mejoramiento mayor de los corredores viales veredales para aumentar la movilidad rural.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jerarquizar los corredores viales para focalizar las acciones de mejoramiento y la inversión municipal.</li> <li>▪ Rediseñar los corredores viales.</li> <li>▪ Elaborar un plan de acción para priorizar las acciones de mejoramiento vial.</li> </ul>
Periodo	Corto y mediano plazo.
Subprograma 2	Construcción de vías alternas
Objetivo	El objetivo de este programa es dotar las deficiencias viales de Pelaya con una fuerte inversión pública con mecanismos de cofinanciación y subsidiariedad.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definir los trazados de las vías veredales alternas necesarias para la comunicación con los sectores mas alejados.</li> <li>▪ Elaborar un plan de acción para la inversión en obras viales.</li> </ul>
Período	Mediano y largo plazo.
Subprograma 3	Reparcheo y repavimentación de vías urbanas.
Objetivo	El objetivo de este programa es mejorar las deficiencias viales de la cabecera municipal de Pelaya.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definir los trazados de las vías necesarias para pavimentar para la movilidad con los sectores mas alejados.</li> <li>▪ Elaborar un plan de acción para la inversión en obras viales.</li> </ul>
Periodo	Corto mediano y largo plazo.

### Sección 4: El plan integral de desarrollo económico

#### Artículo 133°. Definición del plan integral de desarrollo económico.

El objetivo más importante de todo el ordenamiento nuevo es, por una parte; que sea capaz de prever la generación de mejor ingreso y la garantía del mismo en un plan consistente de creación de empleo directo como factor determinante para reducir el conflicto social agudo que a su vez produce problemáticas muy delicadas con orden público general, y por otra generar la capacidad de mantener la oferta de empleo de manera permanente generando estabilidad en el ingreso de crecimiento económico sostenido.

#### Artículo 134°. Los programas estratégicos del plan integral de desarrollo económico.

El Plan Integral de Desarrollo Económico basa su acción en tres programas estratégicos para ser ejecutados durante la vigencia del EOT, a saber.

1. **Programa de mejoramiento de la productividad y competitividad económica del municipio.**

Subprograma 1	Desarrollo agroindustrial
Objetivo	Diseñar e implementar un modo técnico sostenible, que permita aumentar los encadenamientos productivos y de transformación de la materia prima de los productos tales como el maíz, la yuca entre otros.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Asesoría y capacitación a la comunidad sobre el manejo integrado de las plagas de los cultivos.</li> <li>▪ Capacitar e incentivar a la comunidad sobre la fertilización con abonos orgánicos.</li> <li>▪ Asesorar a la comunidad sobre la producción de cultivos limpios ambientalmente, así como el establecimiento de un cuidadoso programa de higiene y esterilización en la fase de la transformación de la materia prima.</li> <li>▪ Dictar talleres sobre mercadeo, normas de calidad, proceso de post cosecha y comercialización de los productos agrícolas, con nuevas presentaciones, manejos de registros de producción y de costos y análisis financieros.</li> </ul>
Período	Corto y mediano plazo.
Subprograma 2	Manejo integral de la explotación agropecuaria del municipio
Objetivo	Disminuir y recuperar ambiental y económicamente el Municipio de Pelaya mediante el adecuado uso del suelo.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disminuir la explotación de la explotación agrícola en las zonas de alta pendiente y laderas.</li> <li>▪ Capacitar e incentivar a través de la UMATA a los productores para que apliquen insumos orgánicos.</li> <li>▪ Realizar investigaciones sobre el control biológico de las plagas.</li> </ul>
Período	Corto y mediano plazo
Subprograma 3	Fomento del sector microempresarial
Objetivo	Mejorar la condición actual del sector, garantizándole la continuidad en el proceso económico.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizar estudios de prefactibilidad y factibilidad económica a nivel de la pequeña y mediana empresa.</li> <li>▪ Identificar potencialidades y oportunidades de ciertas empresas.</li> <li>▪ Capacitar técnica y financieramente a las pequeñas y medianas empresas potencialmente viables.</li> <li>▪ Diseñar mecanismos de fomento por parte del gobierno territorial. Generar políticas de seguimiento y apoyo constante en su proceso de germinación y crecimiento.</li> </ul>
Período	Corto, mediano y largo plazo.
Subprograma 4	Apoyo logístico para el desarrollo económico
Objetivo	Promover acciones que apunten a la articulación de entidades institucionales de apoyo y fomento, y gremios económicos para lograr un mejoramiento de la actividad económica del municipio
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Establecimientos de convenios entre productores directos, grandes intermediarios y / o industriales para la absorción de la producción local, en una forma planificada y concertada.</li> <li>▪ Creación de un parque industrial.</li> </ul>
Período	Mediano y largo plazo.

## **2. Programa de coordinación institucional en la gestión del sistema productivo.**

Subprograma 1	Establecimiento de un régimen que estimule el establecimiento de empresas y la modernización de las existentes.
Objetivo	Promover la generación de empleo la adopción de formas de producción económicas sustentables y ambientalmente limpias.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concretar entre los niveles administrativos del nivel público y privado los niveles de subvención tributaria.</li> <li>▪ Diseñar y encontrar los estímulos y subsidios como política local en su debida temporalidad y condicionalidad.</li> <li>▪ Reglamentar normas claras de participación en el mercado local que fijen optimas condiciones de seguridad y continuidad.</li> </ul>
Período	Corto, mediano y largo plazo
Subprograma 2	Consecución de los recursos de financiación del ámbito nacional e internacional
Objetivo	Garantizar los recursos financieros necesarios para el surgimiento especialmente de la agroindustria y la pequeña y mediana empresa que les permite emerger en mercado local , nacional e internacional.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generar mecanismos de cooperación y participación con fines de organización dual, gobierno local-empresarios .</li> <li>▪ Diseñar medidas de acción ante las instituciones financieras, fondos de cofinanciación y fomento de carácter nacional e internacional.</li> <li>▪ Promover la participación de economía solidaria con o sin participación del municipio.</li> </ul>
Período	Corto y mediano plazo.

### 3. Programa de investigación e innovación tecnológica.

Subprograma 1	Creación de un fon que patrocine y financie las investigaciones para el desarrollo tecnológico del sector agropecuario.
Objetivo	Implementar el establecimiento de un modelo de desarrollo sostenible y sustentable, lo cual implica el conocimiento profundo de la realidad local, el conocimiento popular tradicional y el conocimiento científico-técnico.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ establecer un programa de investigaciones puntuales sobre las plagas y enfermedades que afectan a producción agropecuaria local.</li> <li>▪ Crear tecnologías apropiadas sobre el sector agrícola y agroindustrial local.</li> <li>▪ Respalda eventos de carácter académico y científicos orientados a capacita y formar el personal involucrado en las actividades del campo en el corto y mediano plazo.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Fomentos de sistemas agropecuarios de carácter sostenible
Objetivo	Aumentar la productividad, por medio de tecnologías que conserven los recursos y que los campesinos consideren las actividades agropecuarias como un ecosistema como el punto de vista de la estabilidad y la sustentabilidad.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacitación teórico y practica en sistemas de producción agropecuaria sostenibles.</li> <li>▪ Aplicación de insumos biológicos en la actividad agrícola.</li> <li>▪ Explotación animal sostenible.</li> <li>▪ Ofrecer al mercado productos ambientalmente limpios y procesados higiénicamente, acorde con las especificaciones de los mercados internacionales .</li> </ul>
Período	Corto y mediano plazo.

## Sección 5: El plan integral de desarrollo social

### Artículo 135°. Definición del plan integral de desarrollo social

El Plan Integral de Desarrollo Social define las prioridades de inversión social en el municipio durante la vigencia del EOT.

### Artículo 136°. Los programas estratégicos del plan integral de desarrollo social.

El Plan Integral de Desarrollo social implementa sus acciones en cuatro programas, así:

#### 1. Programa de mejoramiento y ampliación de coberturas de servicios sociales básicos.

Subprograma 1	Construcción, ampliación, mantenimiento y dotación de plantas físicas de educación y salud.
Objetivo	Proporcionar los medios físicos suficientes y necesarios para mejorar la capacidad instalada de las plantas físicas de instituciones de educación y salud.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimizar la infraestructura física de las instituciones de educación y salud.</li> <li>▪ Hacer un plan de mantenimiento preventivo y de reparaciones de las plantas físicas de estas instituciones .</li> </ul>
Periodo	Corto y mediano plazo.

Subprograma 2	Ampliación de coberturas y mejoramiento de los servicios sociales básicos en calidad y frecuencia.
Objetivo	Garantizar el acceso al sistema de prestación de servicios sociales básicos a todos los niños, jóvenes y adultos del municipio.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar un plan de acceso con el otorgamiento de subsidios y la revisión de tarifas, matriculas y aportes que debe pagar a la población.</li> <li>▪ Realizar los estudios necesarios para el mejoramiento de la calidad y la frecuencia en la prestación de los servicios sociales básicos.</li> </ul>
Periodo	Corto, mediano y largo plazo.

#### 2. Programa de mejoramiento y ampliación de coberturas de servicios públicos domiciliarios básicos .



Subprograma 1	Construcción, ampliación y mantenimiento de redes de acueducto, alcantarillado y electrificación.
Objetivo	Fortalecer la obra pública con la construcción de redes de servicios domiciliarios.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rediseñar las redes de suministro de agua potable de los sectores urbanos y rurales.</li> <li>▪ Hacer un plan de mantenimiento preventivo y de reparaciones de las redes de servicio.</li> </ul>
Periodo	Corto, mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Ampliación de coberturas y mejoramiento de los servicios domiciliarios básicos en calidad y frecuencia.
Objetivo	Garantizar la prestación de servicios domiciliarios básicos con la optima calidad de las redes y el control de la calidad del agua potable y de las aguas servidas.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar un plan de acceso con el otorgamiento de subsidios y la revisión de tarifas, matriculas y aportes que debe pagar la población.</li> </ul>
Período	Corto y mediano plazo.

### 3. Programa de fortalecimiento de las actividades deportivas y lúdicas .

Subprograma 1	Construcción, ampliación, mantenimiento y dotación d escenarios deportivos y culturales.
Objetivo	Proporcionar los medios físicos suficientes y necesarios para mejorar la capacidad instalada de las plantas físicas de los escenarios para el deporte, la recreación y la cultura.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimizar la infraestructura física de los escenarios deportivos y culturales.</li> <li>▪ Hacer un plan de mantenimiento preventivo y de reparaciones de las plantas físicas de estos escenarios.</li> </ul>
Periodo	Corto, mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Ampliación de coberturas y mejoramiento de las calidad en las actividades deportivas y culturales.
Objetivo	Garantizar una programación deportiva y cultural de carácter permanente a todos los niños, jóvenes y adultos del municipio.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar un plan de acción para el fortalecimiento de las actividades deportivas y culturales generando convenios y acuerdos con poblaciones vecinas y acercamientos con el Ministerio de Cultura.</li> <li>▪ Realizar las acciones necesarias para gestionar la construcción de escenarios culturales para el fortalecimiento delas organizaciones dedicadas a estas actividades.</li> </ul>
Período	Corto, mediano y largo plazo.

### 4. Programa de apoyo y educación a la organización comunitaria de base.

Subprograma 1	Construcción, ampliación, mantenimiento y dotación de salones comunales y espacios para las organizaciones sociales de base.
Objetivo	Facilitar el funcionamiento de las organizaciones de base del municipio proporcionándolos espacios físicos adecuados para la realización de sus actividades.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimizar la infraestructura física de los salones comunales y espacios comunitarios.</li> <li>▪ Hacer un plan de mantenimiento preventivo y de reparación de las plantas físicas de estos espacios.</li> </ul>
Periodo	Corto, mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Educación y capacitación popular dirigida a las organizaciones sociales de base.
Objetivo	Fortalecer el desarrollo social con planes educativos informales y capacitación técnica, empresarial y actitudinal dirigidos a las organizaciones sociales de base del municipio.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaborar un plan de capacitación de carácter permanente .</li> <li>▪ Buscar los recursos necesarios para ello generando convenios y acuerdos con otras instituciones.</li> </ul>
Período	Corto, mediano y largo plazo.

## Sección 6: El plan integral de manejo del medio ambiente.

### Artículo 137°. Definición del plan integral de manejo del medio ambiente.

Para el desarrollo del Plan Integral de Manejo del Medio Ambiente es necesario implementar acciones generales o políticas públicas durante la vigencia del EOT, con carácter permanente, las cuales tienen que ver con la sostenibilidad ambiental, el desarrollo económico, la prestación de los servicios sociales básicos, la infraestructura de movilidad y transporte, los servicios públicos domiciliarios y la vivienda.

**Artículo 138°. Las política general del plan integradle manejo del medio ambiente.**

De manera permanente, durante la vigencia del EOT, se implementarán las siguientes acciones:

1. Controlar los procesos de deforestación .
2. Sistemas agroforestales:
3. Adquisición para la Conservación, Protección y Recuperación de micro cuencas abastecedoras de acueductos.
4. Planes de manejo ambiental para las áreas de reserva natural del municipio.
5. Programas de saneamiento básico.
6. Programas de atención y prevención de desastres.
7. Control de la contaminación.
8. Clasificación del suelo rural.
9. Promover las organizaciones productivas.
10. Apoyo al plan de espacio público.

**Artículo 139°. Los objetivos estratégicos del plan integral de manejo del medio ambiente.**

La protección y manejo sostenible del medio ambiente se llevará a cabo a través de programas que planifique los recursos naturales como el agua, el aire, el suelo y la biodiversidad; a través de estrategias, programas y proyectos ambientales se pretende contribuir desde la gestión ambiental a generar condiciones de desarrollo humano y calidad de vida en beneficio de la población rural y urbana del municipio de Pelaya. Como objetivos generales de cada recurso natural se tienen:

1. **Recurso hídrico.** Conservar las áreas de recarga hídrica, y los diferentes cuerpos de agua y como los establece la ley. Desarrollar proyectos de reforestación en las micro cuencas abastecedoras de acueductos del áreas rural y urbana del municipio. Adelantar estudios biofísicos para la recuperación de las corrientes de agua mas contaminadas del municipio. Garantizar un manejo sostenible de los recursos naturales, para el desarrollo de las actividades humanas con prioridad de los requerimientos de consumo de la población. Promover campañas educativas integrando a la comunidad y generando en ella una cultura para ala conservación y uso racional del agua.
2. **Recurso suelo.** Contribuir al cumplimiento de las disposiciones sobre usos del suelo y la solución concertada de los conflictos por uso tanto de zonas rurales como urbanas. Desarrollar programas sostenibles para el fortalecimiento de los sectores productivos sin deteriorar el recurso suelo. Organizar el comité operativo local para la prevención y atención de emergencias.
3. **Recurso flora y fauna.** Realizar estudios de investigación y den gestión, que garanticen la protección recuperación y conservación d la biodiversidad en ecosistemas estratégicos localizados en la región .
4. **Recurso aire.** Desarrolla mecanismos de coordinación interinstitucional que permiten establecer con precisión los índices de contaminación atmosférica y zonica, las fuente de emisión de contaminantes al aire en generación de ruido; mediante el establecimiento de una red de monitores de agua, aire y de contaminación en Pelaya.

**Parágrafo:** En adelante y como norma municipal acorde con los lineamientos ambientales de la cumbre de la tierra, se exigirán los planes de manejo ambiental para el esblecimientos de proyectos industriales y en la elaboración de macroproyectos tanto del estado como del sector privado.

**Artículo 140°. Los programas estratégicos del plan integral del manejo del medio ambiente.**

La política general y los objetivos estratégicos serán llevados a la realidad a través de la implementación de programas y de proyectos específicos.

1. **programas de protección y recuperación de micro cuencas y corrientes hídricas.**

Subprograma 1	Zonificación y caracterización de las micro cuencas
Objetivo	Zonificación y análisis cartográfico detallado de las principales micro cuencas del municipio.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Determinación de caudales, mediciones de los parámetro de calidad del agua</li> <li>▪ Caracterización climática, geomorfológica, geológica edáfica.</li> <li>▪ Inventario y ubicación de acueductos veredales</li> <li>▪ Factibilidad para el establecimiento del sistema de riego y demás usos dados al recurso.</li> <li>▪ Caracterización de las microcuencas estableciendo las directrices de uso en los diferentes sectores, planificación de acciones de conservación y reforestación, medidas de saneamiento y manejo de los tipos de vertimientos .</li> <li>▪ Establecimiento de un sistema de información geográfico que permita manejar la información obtenida y su actualización periódica.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Reforestación y recuperación de microcuencas, nacimientos de quebradas y riberas de causes
Objetivo	Recuperación de la cobertura vegetal de Bosque Protector para los de nacimientos y riberas de causes
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revegetalización con especies nativas que garanticen la conformación de una estructura vegetal sostenible.</li> <li>▪ Implementación de sistemas de reconseración de modelos agropecuarios agroforestales en las zonas de influencia de la cuenca.</li> <li>▪ Incentivar sistemas agroforestales que repercutan en las microcuencas generando recursos económicos para la comunidad.</li> <li>▪ Diseños de aplicación de incentivos forestales a la población campesina en las áreas de conservación de los sistemas de producción y en los programas de Revegetalización de causes de quebradas.</li> <li>▪ Establecer programas de concentración ciudadana sobre el manejo, protección, delimitación y aprovechamiento de las rondas de nacimientos y márgenes de quebradas .</li> <li>▪ Establecer el " el Plan de Manejo d Recurso Hídrico" par las diferente microcuencas del municipio.</li> <li>▪ Elaboración y financiación de los programas de manejo y recuperación de cuencas de manera conjunta con CORPOCESAR, CORMAGDALENA, Gobernación del Cesar.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.
Subprograma 3	Reforestación de 150 Ha de la quebrada Singará.
Objetivo	Reforestación de 150 Ha de la microcuenca de la quebrada Singará
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dar inicio al proceso de reforestación de las márgenes de las corrientes ya que eventualmente deberán reforestarse en su totalidad</li> </ul>
Período	Corto y mediano plazo.
Subprograma 4	Manejo de microcuencas abastecedoras de acueductos.
Objetivo	Delimitación y alindación de las áreas de conservación de las microcuencas abastecedoras de acueductos
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adquisición de predios de áreas estratégicas dentro de las microcuencas abastecedoras.</li> <li>▪ Elaboración y financiación de los programas de manejo y recuperación de cuencas de manera conjunta con CORPOCESAR, CORMAGDALENA, Gobernación del Cesar.</li> <li>▪ Plan de manejo integral por microcuencas abastecedoras contemplando sus áreas estratégicas (Nacimiento, áreas de recarga, rondas hídricas y bocatomas).</li> <li>▪ Acciones de Revegetalización y reforestación con especies nativas.</li> <li>▪ Implementación de acciones y capacitación en sistemas agroforestales para la comunidad.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.

## 2. Programa de saneamiento básico

Subprograma 1	Recuperación, conservación y manejo de los caños Las Damas y San José.
Objetivo	Descontaminación de los caños Las Damas Y San José, para lo cual deberán culminarse las redes de alcantarillado que vierten sus aguas residuales a estas corrientes .
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adquisición y recuperación de predios estratégicos para la restauración de las corrientes.</li> <li>▪ Reforestación y Revegetalización de sus riveras con especies nativas.</li> <li>▪ Diseño de áreas de las áreas de espacio público alrededor de las corrientes guardando las franjas de protección hídricas establecida por la ley y el EOT del municipio de Pelaya en el sector urbano.</li> </ul>
Periodo	Corto y mediano plazo.
Subprograma 2	Diseño y construcción de acueductos técnicos y veredales.
Objetivo	Construcción de acueductos a los corregimientos y veredas que presenten estudios de factibilidad, diseño y construcción de acueductos que agrupen sectores veredales y que favorezcan un número considerable de viviendas del sector rural.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcción de tanques de almacenamiento y distribución de aguas para las veredas que no tengan mayor posibilidad de construir acueductos veredales.</li> </ul>
Periodo	Corto mediano y largo plazo.
Subprograma 3	Factibilidad, diseño y administración de un sistema de riego rural
Objetivo	Elaboración de los estudios de factibilidad físico – biótica, agronómica, estructurales y económicos necesarios para la construcción de un sistema de riego municipal (evaluación de impacto ambiental)
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estudio factibilidad, del subprograma y de los más probables organismos ejecutores.</li> <li>▪ Diseño de un patrón de usuarios que abarque la mayoría de los sectores veredales, empleando el mayor número de herramientas gráficas para implementar posteriormente un sistema de información geográfica.</li> <li>▪ Apoyo para la formación y fortalecimiento de juntas veredales adscritas al sistema de riego.</li> <li>▪ Capacitación de los usuarios organizados para el manejo sostenible de los recursos naturales renovables y la organización del riego.</li> <li>▪ Implementación de estrategias de financiación para que el municipio adquiera la maquinaria y el equipo básico que se requiera para que las juntas veredales de regantes puedan operar y mantener debidamente los sistemas de riego (el equipo y la maquinaria varían según el tipo y el tamaño de cada sistema, pero incluirán maquinaria pesada, vehículos y equipo menor)</li> <li>▪ Realización de obras civiles para mejorar la infraestructura de riego y drenaje de los sistemas que se incluyan en el programa. las obras consistirán en reparaciones menores orientadas a mejorar las estructuras de control y conducción del agua, como reemplazo de compuertas de control, establecimiento de estructura aforadoras, revestimiento y limpieza de canales, limpieza de drenajes y reparación de puentes, caminos y bermas .</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.
Subprograma 4	Diseño e implementación de sistemas sem. - colectivos d tratamiento de aguas residuales y rurales
Objetivo	Construcción de un sistema colector rural de aguas residuales que posteriormente sean tratadas y reutilizadas agropecuariamente.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcción de pequeños sistemas colectores de aguas contaminadas del sector rural.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.
Subprograma 5	Construcción de baterías sanitarias para el sector rural .
Objetivo	Construcción de baterías sanitarias en las escuelas rurales y puestos de salud para todas las veredas del municipio.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diseño de microproyectos veredales que faciliten este tipo de obras.</li> </ul>
Periodo	Corto y mediano plazo.
Subprograma 6	Diseño e implementación del sistema de manejo y disposición de residuos sólidos rurales .
Objetivo	Capacitar a la comunidad en la selección, manejo y disposición adecuada de residuos sólidos inorgánicos, orgánicos biodegradables, y su tratamiento casero para la generación de abono orgánico.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dada la facilidad de acceso a la cercanía de algunas zonas rurales al casco urbano se deben diseñar rutas veredales de recolección de basura, enfocadas especialmente en materiales no biodegradables susceptibles de ser reciclados.</li> <li>▪ Diseño de un plan de manejo de residuos sólidos efectivos, que se inicie desde el lugar de la fuente hasta la reutilización de los residuos tras del proceso del reciclaje.</li> <li>▪ Implementación de sistemas de manejo casero para la generación de abono orgánico en los sectores rurales , aprovechando los desechos del procesamiento del café, y los desechos biodegradables.</li> </ul>
Periodo	Corto y mediano plazo.

Subprograma 7	Implementar un sistema adecuado para el reciclaje de residuos sólidos .
Objetivo	Definición de sistemas de clasificación de residuos para determinar con gran exactitud el comportamiento que deberán seguir los ciudadanos con relación a hábitos de consumo y colaboración en el reciclaje.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificación de grupos de interés (por ejemplo, oficinas, comercio, empresas de aseos de edificios, restaurantes o mercados) y diseños de estrategias particulares de consumo y disposición.</li> <li>▪ Definición de estrategias de recolección selectiva de manera formal – con las compañías de aseo – o informal- con grupos de recicladores.</li> <li>▪ Implementación de programas de divulgación masiva entre la ciudadanía; capacitándoles en prácticas de consumo y hábitos de reciclaje limpios.</li> <li>▪ Identificación de grupos de interés (por ejemplo oficinas, comercio, empresas de aseos de edificios, restaurantes o mercados) y diseño de estrategias particulares de consumo y disposición.</li> <li>▪ Definición diseño y publicación de un manual de comportamiento de los ciudadanos con respecto a hábitos de consumo y colaboración den la disposición final de los derechos.</li> </ul>
Período	Corto y mediano plazo.
Subprograma 8	Mejoramiento de calidad y presentación del servicio de agua subterránea.
Objetivo	Regulación y mejoramiento de los sistemas de distribución pública de aguas subterránea existentes.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluar los acuíferos subterráneos existente en cuanto a potencial, y vida útil del actual depósito.</li> <li>▪ Exploración y explotación de potenciales acuíferos que puedan llegar a suplir las necesidades del sector .</li> <li>▪ Revisión de la distribución, regulación, calidad y cobro de un consumo equitativo para los usuarios.</li> <li>▪ Implementación de alternativas de soluciones necesarias para mejorar el servicio.</li> </ul>
Periodo	Mediano plazo.

### 3. Programa de establecimiento de planes de monitoreo ambiental.

Subprograma1	Plan de monitoreo del recurso hídrico.
Objetivo	Llevar a cabo la red de monitoreo en todos los cuerpos de agua (caños, quebradas y ciénagas) del municipio para identificar fuentes contaminantes y el cobro de las tasas retributivas establecidas en el Artículo 42 de la ley 99 de 1993, como mecanismo de coacción para estimular el uso racional del recurso hídrico dentro de la comunidad.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ evaluación y control de focos de contaminación de los cuerpos de agua del municipio.</li> <li>▪ Identificar las industrias y actividades que realizan vertimientos para el cobro de la Taza Retributiva por vertimientos líquidos.</li> <li>▪ Indicar las tecnologías menos contaminantes a las empresas que realizan vertimientos en las diferentes corrientes.</li> <li>▪ Seguimiento periódico (trimestral) a las empresas que realizan vertimientos para comprobar el nivel de contaminación y la efectividad de las medidas impuestas.</li> <li>▪ Elaborar un programa de obras tendientes a la recuperación y protección del recurso hídrico.</li> <li>▪ Los valores recibidos por este concepto dentro del municipio de Pelaya deben ser invertidos en programas de recuperación de las microcuencas.</li> </ul>
Período	Mediano y largo plazo.
Subprograma 2	Plan de monitoreo e la calidad del aire.
Objetivo	Decretar las áreas de mayor contaminación y aplicar las medidas de control de control que se van a adoptar.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalación de monitores fijos y móviles, los cuales serán ubicados en áreas estratégicas como zonas densamente pobladas, ejes viales de alto tráfico y fuentes fijas de emisiones contaminantes, como industrias, para determinar los niveles de contaminación atmosférica.</li> <li>▪ Monitoreo periódico de las emisiones provenientes del parque automotor, con el fin de determinar el aporte de este a la atmósfera y la evaluación de las medidas adoptadas sobre certificados de gases, y de esta forma tomar las medidas necesarias para su control.</li> <li>▪ Registrar las empresas con fuentes fijas de emisión a la atmósfera de material particulado y gases; a estas industrias se les exigirá: descripción de las características de las emisiones, muestreo y verificación de las mismas; de este modo se determinará cuáles deben adoptar medidas de control de contaminación por emisión de material particulado.</li> <li>▪ Realizar el seguimiento periódico y comprometer a las industrias en las adopción de tecnologías menos contaminantes, indicando a su vez el valor d la tasa retributiva que deben adoptar tales industrias.</li> <li>▪ Producir estudios concluyentes acerca de la calidad del aire que conduzca a adoptar medidas de mitigación y del control de emisiones contaminantes.</li> </ul>
Periodo	Mediano y largo plazo.

**4. Programa para el manejo integral de las áreas de recuperación ecológica.**

Subprograma 1	Revisión de títulos de propiedad para la alinderación de los playones del complejo cenagoso.
Objetivo	Revisión de los títulos de propiedad de los predios que conforman los playones alrededor del complejo cenagoso.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revisión de la legalidad de los títulos.</li> <li>▪ Recuperación de los predios de playones a través de las acciones legales necesarias.</li> <li>▪ Conformación de las juntas administradoras de los playones del municipio.</li> </ul>
Período	Corto plazo.
Subprograma 2	Recuperación de la dinámica y equilibrio ecológico del complejo cenagoso.
Objetivo	Delimitación física actual de los cuerpos cenagosos del ecosistema de forma que puedan georreferenciarse.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estudio de impacto Ambiental del ecosistema, estableciendo dentro de el respectivo Plan de Manejo Integral.</li> <li>▪ Realizar una caracterización y delimitación biofísica actualizada para la georreferenciación del ecosistema.</li> <li>▪ Identificación de áreas con especies vegetales naturales, bosques protectores y bosques protectores – productores que mas se acondicionen al complejo cenagoso y su dinámica.</li> <li>▪ Efectuar sus estudios fisicoquímicos cualitativos y cuantitativos en los cuerpos de aguas.</li> <li>▪ Establecer sistemas forestales protectores en la zona de protección y humedal y sistemas forestales protectores – productores en la zona de amortiguación de los humedales.</li> </ul>
Período	Corto y mediano plazo.
Subprograma 3	Manejo integral de las zonas de amortiguación de corrientes hídricas y del complejo cenagoso
Objetivo	Manejo integral de las zonas de amortiguación del municipio.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demarcación de las áreas de amortiguación para un manejo técnico adecuado.</li> <li>▪ Campañas de sensibilización y capacitación ciudadana para la conservación y aprovechamiento de sostenible de las zonas de amortiguación.</li> <li>▪ Eliminación de cultivos limpios y prácticas inadecuadas de quema y agroquímicos.</li> <li>▪ Asistencia técnica para implementación de sistemas agroforestales con rentabilidad económica.</li> <li>▪ Promoción de sistemas forestales protectores – productores</li> <li>▪ Promover los incentivos forestales con especies nativas.</li> <li>▪ Capacitación con adecuación ambiental a la comunidad.</li> </ul>
Período	Largo plazo.
Subprograma 4	Manejo integral de recuperación de suelos del municipio e Pelaya.
Objetivo	Capacitación al campesino en el manejo recuperación y conservación d los suelos de planicie y de montaña del municipio.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Caracterización, análisis y ensayos de tipo de suelo en la parte alta y baja del municipio.</li> <li>▪ Capacitación al campesino en el manejo recuperación y conservación de los suelos de planicie y de montaña del municipio.</li> <li>▪ Capacitación en agricultura orgánica o biológica con un enfoque de granjas integrales.</li> <li>▪ Fortalecimiento de las dependencias municipales que puedan efectuar las labores de capacitación para la recuperación, y protección.</li> <li>▪ Las acciones ejecutadas y sus resultados deben ir siendo registradas en un sistema de información geográfica.</li> </ul>
Período	Mediano y largo plazo.
Subprograma 5	Identificación y caracterización de endomicorrizas en suelos del municipio de Pelaya.
Objetivo	Generar nuevas líneas de desarrollo para el mejoramiento de la productividad del gremio cafetero, cacotero, palmicultores, ganaderos y en cultivos como: Café, cacao, palma africana y pastos para el proceso de multiplicación con manejo de inóculo comercial.
Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluar la diversidad y cantidad de micorrizas – abuscurales logrando la identificación, aislamiento y multiplicación de hongos simbióticos.</li> <li>▪ Realizar la transferencia de tecnología Biológica a través de las instituciones de educación en el campo agroindustrial por medios de seminarios, foros y cátedras para su disfunción.</li> <li>▪ Coordinación con los gremios del sector agroindustrial: comités de caficultores, fondo ganadero, futuros palmicultores y cacaoteros, ICA, SENA, FEDEARROZ, etc.</li> <li>▪ Diseñar y construir una planta procesadora de inóculo biofertilizante.</li> <li>▪ Comercialización a través de cooperativas de los gremios agroindustriales, e inóculo biofertilizante de alta calidad para sus asociados, obteniendo en su insumo biológico a bajo costo.</li> </ul>
Período	Mediano y largo plazo.

### **CAPITULO III: PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **Artículo 141°. Definición del programa de ejecución del esquema de ordenamiento territorial.**

El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio por la gestión de los Programas Estratégicos durante la vigencia del EOT. El programa de ejecución se integrará al plan de inversiones del Plan de Desarrollo de cada periodo de tal manera que conjuntamente con este sea puesto a consideración del Consejo Municipal por el Alcalde Municipal para su aprobación mediante acuerdo y su vigencia se ajustará a los periodos de las administraciones municipales comprendidas entre 2001 y 2009.

**Parágrafo:** Para efectos de la discriminación del Programa de Ejecución, se entiende el corto plazo como el tiempo que le resta a la actual Administración Municipal del periodo constitucional 2001-2003; el Mediano Plazo como el periodo constitucional de 2003 – 2006; y, el Largo plazo como el periodo constitucional de 2006 – 2009.

## **PARTE III: TRAMITES**

### **TITULO I: OBTENCIÓN DE LICENCIAS**

**Artículo 142°. Licencias de Construcción.** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar, en un predio determinado, obras de identificación sujetas a las normas del presente Esquema de Ordenamiento y las de los instrumentos que lo desarrollen.

- ❖ Modalidades de las licencia de construcción. Son modalidades de licencia de construcción las siguientes:
  - Licencias para edificar.
  - Licencias para ampliar construcciones .
  - Licencias para adecuar construcciones.
  - Licencias para cerrar construcciones .
  - Licencias para modelar construcciones.

#### **Artículo 143°. Titulares de las licencias.**

Podrá ser titular de una licencia de urbanismo o construcción , la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud de las misma su calidad de propietario, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien inmueble en el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística . también podrá serlo el titular de otro derecho real principal siempre que en acto jurídico constitutivo del mismo conste expresa la facultad de solicitar la licencia. Respecto de bienes inmuebles que hagan parte de patrimonios constituidos a título de fiducia, los fiduciantes o los beneficiarios solo podrán ser titulares de licencias de urbanismo o construcción cuando se hubiesen reservado expresamente esa facultad en el acto constitutivo de la fiducia.

**Parágrafo 1:** Si un inmueble respecto del cual se hubiere otorgado licencia de urbanismo o de construcción fuere enajenado, se presumirá el cambio de la titularidad de la licencia de cabeza del nuevo propietario sin que se admita prueba en contrario. El Secretario de Planeación Municipal habiendo expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que esté debidamente anotado en el acto de enajenación del inmueble.

**Parágrafo 2:** No obstante lo complementado en esta disposición, la licencia de urbanismo o de construcción servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la proyectada actuación.

**Artículo 144º. Solicitantes de licencias.**

Las licencias de urbanismo y de construcción podrán ser solicitadas directamente, o por interpuesta persona, por quienes puedan ser titulares conforme a lo dispuesto en este EOT.

**Artículo 145º. Normas aplicables.**

Las normas urbanísticas aplicables al proyecto de urbanismo de construcción, serán en las que se encontraren vigentes al momento de la radicación de la solicitud de la licencia en debida forma. El proyecto igualmente deberá ajustarse a las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud de la licencia.

**Artículo 146º. Solicitud de licencia de urbanismo.**

La solicitud de licencia de urbanismo debe efectuarse mediante la radicación ante la Secretaría de Planeación Municipal, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias:

1. Formulario de radicación.
2. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.
3. El poder autorizando a interpuesta persona, si fuere el caso.
4. Certificado de libertad y tradición del predio o predios que pretende intervenir. la fecha de expedición del certificado no deberá tener mas de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud.
5. Plano de localización y levantamiento topográfico del predio o predios que pretende intervenir.
6. Paz y salvo del pago de impuesto predial del predio o predios que pretende intervenir.
7. Paz y salvo de contribuciones de valorización del predio o predios que pretende intervenir.
8. Paz y salvo por concepto de plusvalía.
9. Certificaciones sobre la disponibilidad de servicios públicos para el predio o predios que pretende intervenir.
10. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto , quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida en dicho proyecto.

**Artículo 147º. Solicitud de licencia de construcción.**

Las solicitud de licencia de construcción de be efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente , de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias:

1. Formulario de radicación.
2. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.
3. El poder autorizado a interpuesta persona, si fuere el caso.
4. Certificado d libertad y tradición del predio o predios que pretende intervenir. La fecha de expedición del certificado no deberá tener mas de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud.
5. Plano de localización y levantamiento topográfico del predio o predios que pretende intervenir.
6. Paz y salvo del pago de impuesto predial del predio o predios que pretende intervenir.
7. Paz y salvo de contribuciones de valorización del predio o predios que pretende intervenir.
8. Paz y salvo por concepto de plusvalía.
9. Certificaciones sobre la disponibilidad de servicios públicos para el predio o predios que pretende intervenir.



10. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto , quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida en dicho proyecto.
11. La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores , en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.
12. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable por toda la información contenida de dicho proyecto.
13. La manifestación si el proyecto objeto de la licencia solicitada se destinará en todo o en parte, a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
14. Memoria de los cálculos y diseños estructurales , y de otros diseños no estructurales.
15. Los estudios geotécnicos y de suelos.
16. Proyecto arquitectónico debidamente firmado o por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable de los diseños y de la información contenida con dicho proyecto.
17. Cuando se trate de licencias que autoricen una ampliación, adecuación, modificación, cerramiento, reparación o demolición de inmuebles ya sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar adicionalmente una copia completa de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y copia del acta de la asamblea general de propietarios o el documento que haga sus veces , según el caso, en el que conste la decisión de adelantar la ejecución de las obras respectivas, adoptada conforme la ley.

**Parágrafo:** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o reestructuración de fachadas, o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre el patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes de la fecha de la solicitud.

#### **Artículo 148°. Materiales y métodos alternos de diseño.**

En caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurales diferentes de los consagrados en la ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá acreditarse la autorización previa de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes conforme a lo previsto en los Artículos 9 y 14 de la ley 400 de 1997. en caso de que el proyecto de edificación implique métodos de análisis y diseño diferentes de los consagrados en la ley 400 de 1997, el solicitante deberá adjuntar a la solicitud de licencia:

1. Una evidencia demostrativa de la seguridad , durabilidad y resistencia sísmica del proyecto y un memorial suscrito y presentado personalmente ante el notario por el diseñador estructural, en el cual este último asuma irrevocablemente la responsabilidad sobre los métodos de análisis y diseño alternos.
2. Una autorización de usos de los métodos de análisis y diseño alternos expedida por la Comisión Asesora permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes conforme a los artículos 10 y 14 de la ley 400 de 1997. En caso de que el proyecto de edificación, implique métodos constructivos y de materiales cubiertos diferentes a los consagrados en la ley 400 de 1997, el solicitante de la licencia deberá adjuntar a esta un memorial suscrito conjuntamente entre el constructor y el diseñador estructural presentado por ambos personalmente ante notario, el que asume irrevocablemente la responsabilidad derivada de tales métodos y materiales. Si el proyecto de edificación contempla la utilización total o parcial de sistemas prefabricados , la solicitud de la licencia de construcción, además de los requisitos contemplados en el artículo anterior , deberá ajustarse a lo previsto en el Artículo 12 de la ley 400 de 1997.

## TITULO II: LIQUIDACIÓN DE CESIONES

### **Artículo 149°. Definición de liquidación de cesiones.**

Es el trámite que el solicitante realiza ante el Secretario de Planeación Municipal, con el fin de separar las Áreas de Cesión Pública y Privada descritas en el Artículo 85, y el Artículo 137, de este Acuerdo.

### **Artículo 150°. Equipo liquidador de cesiones .**

Es el equipo de funcionarios de la Administración Municipal y del Consejo Territorial de Planeación que se encargará de conceptuar sobre la liquidación de las Áreas de Cesión Pública. El equipo actuará de la siguiente manera:

1. **Composición.** Este equipo estará compuesto por:
  - El jefe de la División de Planeación
  - El jefe de la División de Obras Públicas y Valorización, y
  - Un miembro del Consejo Territorial de Planeación.
2. **Criterios.** El equipo actuará en defensa de los principios del EOT, así:
  - Examinará los planes, programas y proyectos del EOT que afecten al predio o predios objeto de la liquidación.
  - Valorará las condiciones para desarrollar dichos planes, programas y proyectos en el predio o predios objeto de la liquidación.
  - Conceptuará sobre la mejor localización de las Áreas de Cesión Pública en el predio o predios objeto de la liquidación.
3. **Concepto.** Luego de seguir los criterios anteriores el equipo formulará un concepto que contendrá:
  - Un plano con la localización de las Áreas de Cesión Pública debidamente discriminadas de acuerdo con lo definido en el Artículo 85 y en el Artículo 137 de este acuerdo.
  - Un documento escrito exponiendo las razones que invoca el equipo para definir tal localización.

### **Artículo 151°. Liquidación de cesiones.**

La liquidación de cesiones se hará delante del Secretario de Planeación Municipal, previo concepto del Equipo Liquidador de Cesiones, de la siguiente manera:

1. **Trámite.** El solicitante deberá, previamente a la obtención de la licencia, seguir este procedimiento:
  - Solicitar la liquidación de las Áreas de Cesión Públicas a que está obligado por razón de actuación urbanística que pretende realizar . en caso de que el solicitante desee que las Áreas de Cesión Pública sean liquidadas en un predio distinto del que pretende intervenir deberá manifestarlo en un documento anexo aportando toda la información que se requiera, según se describe en el numeral 3 de este artículo.
  - Concertar con el Secretario de Planeación Municipal la localización de la Áreas de Cesión pública en el predio o predios que pretende intervenir de acuerdo con los criterios, planes, programas y proyectos del EOT.
  - Suscribir el Acta de Liquidación de Cesiones producto de la concertación con el Secretario de Planeación Municipal .
  - Escriturar los terrenos liquidados a nombre del municipio de Pelaya, de acuerdo con el procedimiento descrito en el numeral 3 del Artículo 85, de este Acuerdo, corriendo con los gastos notariales y legales a que haya lugar.
2. **Documentos.** El solicitante deberá aportar los siguientes documentos en original y dos (2) copias.
  - Formulario de solicitud de liquidación de Cesiones.

- Documentos en el manifiesta su deseo de que las cesiones se liquiden de un predio o predios distintos al que pretende intervenir si es el caso.
- Certificado de existencia y representación legal de solicitantes si este fuere una persona jurídica.
- El poder autorizando a interpuesta persona si fuere el caso.
- Certificado de libertad y tradición del predio o predios que pretende intervenir y de aquellos sobre los que desea que se liquiden las cesiones si es del caso. La fecha de expedición del certificado no deberá tener mas de tres (3) meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud.
- Plano de localización y levantamiento topográfico del predio o predios que pretende intervenir y de aquellos sobre los que desea que se liquiden las cesiones si es del caso.
- Paz y salvo de contribuciones de valorización del predio o predios que pretende intervenir y de aquellos sobre los que desea que se liquiden las cesiones si es del caso.
- Certificaciones sobre la disponibilidad de servicios públicos para el predio o predios que pretende intervenir.

### TITULO III: RUTA PARA REALIZAR LOS TRÁMITES

#### **Artículo 152º. Conceptos básicos en la realización de trámites.**

Los siguientes son conceptos básicos para la realización de los tramites y solicitudes ante la Administración Municipal o la autoridad competente:

1. **Concepto de norma.** Es el documento elaborado por la Secretaria de Planeación Municipal a la intención de un particular interesado en tramitar licencias de urbanismo y / o construcción, que contiene los aspectos normativos y de demarcación que debe tener en cuenta para elaborar su proyecto.
2. **Licencia de urbanismo.** Es el documento, producto de acto administrativo motivado con arreglo a la ley y las normas concordantes, que autoriza a un particular para realizar obras de urbanismo sobre un terreno.
3. **Obras de urbanismo.** Es el conjunto de acciones sobre el terreno tendientes a separar unidades de construcción individuales , trazado y construcción de vías, andenes, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, electrificación, telefonía, televisión y en general todos los servicios que se consideren como servicios públicos domiciliarios; también se incluye la adecuación o nivelación de los lotes individuales de cada una de las unidades en que está dividido el terreno con sus respectivas acometidas de servicio.
4. **Licencia de construcción.** Es el documento, producto de acto administrativo motivado con arreglo a la ley y las normas concordantes, que autoriza a un particular para realizar obras de construcción de edificios sobre un terreno urbanizado.
5. **Obras de construcción de edificios.** Es el conjunto de acciones sobre el terreno tendientes a construir edificios individuales o conjuntos de ellos.
6. **Área bruta urbanizable.** Es el áreas total de terreno por urbanizar sin restar afectaciones ni cesiones.
7. **Área neta urbanizable.** Es el resultante de restar las afectaciones viales y ambientales al área bruta del terreno por urbanizar.
8. **Área útil urbanizable.** Es la resultante de restar las áreas de cesión (pública y privada) al área neta urbanizable del terreno por urbanizar.
9. **Densidad bruta.** Es la cantidad de unidades de vivienda que se pueden edificar por hectárea bruta urbanizable.
10. **Densidad neta.** Es la cantidad de unidades de vivienda que se pueden edificar por hectárea neta urbanizable.

11. **Afectación.** Es el área descontable del terreno por urbanizar para el uso de un plan vial y del sistema ambiental.
12. **Cesión.** Es el área que el constructor está obligado a ceder en forma gratuita al Municipio y a título de copropiedad a los desarrollos urbanísticos cerrados.
13. **Boletín de nomenclatura.** Para la expedición del boletín de nomenclatura de edificaciones nuevas y antiguas se exigirá la licencia de construcción con los planos debidamente firmados y aprobados al igual que el ultimo ejercicio fiscal del inmueble objeto de la solicitud. Dicho certificado será expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.
14. **Certificado de estrato socioeconómico provisional y definitivo.** Para los nuevos proyectos de construcción, el Comité de Estratificación Socio Económica, expedirá una certificación de estrato provisional la cual deberá ir acompañada por las disponibilidades de servicios públicos por cada una de las empresas prestadoras de servicio y las especificaciones técnicas del proyecto. Una vez sea construido el respectivo proyecto se realizará una nueva revisión asignando el estrato definitivo previo estudio por parte del Comité de Estratificación.
15. **Acta de inicio de obra.** Se crea el Acta de Inicio de Obra, por medio del cual en el momento de expedición de licencia y previo al inicio de las obras, se reunirán en el predio objeto de construcción, el Secretario de Planeación Municipal o su delegado, mientras no exista la institución del Curador Urbano, el propietario de la obra, el Arquitecto responsable de los diseños arquitectónicos, el Ingeniero responsable de los diseños estructurales y el profesional responsable de la construcción, con el fin de levantar un acta en la cual quedará consignada la fecha de iniciación de los trabajos, el compromiso de cada uno de las plantas en el desarrollo de la construcción y la exigencia de la Licencia Ambiental y / o Plan de Manejo en los casos que se requiera.
16. **Tarjeta de obra.** Se crea la Tarjeta de Obra, la cual será entregada en el momento de la expedición de la respectiva licencia y deberá permanecer en todo momento en la obra con el fin de registrar en ella el seguimiento y control por parte de la Secretaria de Planeación Municipal al proceso constructivo.
17. **Recibo de obra.** El recibo de obra se expedirá para las construcciones ejecutadas de conformidad con el proyecto aprobado y será válido para la conexión de los servicios públicos. Este certificado será emitido por la secretaria de Planeación Municipal deberá presentar la licencia de construcción, Certificado o visto bueno de la autoridad ambiental en cuanto al proyecto de alcantarillado, al igual que a las obras y áreas de estabilización de taludes, muros de contención, tratamientos sobre aislamientos de corrientes, entre otras, cuando a ello hubiere lugar, así como la tarjeta de obra. Se podrán emitir recibos de obras parciales siempre y cuando la unidad esté terminada, así como las obras de urbanismo.
18. **Permiso de desenglobe.** Se crea el permiso de desenglobe que permitirá al urbanizador realizar la venta de los inmuebles construidos o separados por obras de urbanismo o construcción.
19. **Registros de vallas.** Los registros y autorización instalación de vallas publicitarias o de identificación de obras serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal teniendo en cuenta las dimensiones, caracterizadas, contenidos, localización y demás normas de ley establecidas para su expedición. La Secretaría de Gobierno será la dependencia encargada del control y sanción de vallas, avisos, pasacalles y murales en el municipio, al igual que los avisos de establecimientos comerciales que no cumplan con las disposiciones de ley.
20. **Certificados de actividad compatible para establecimiento comercial.** Es el certificado expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, por medio del cual se determinará que el funcionamiento del establecimiento comercial es compatible con el uso del suelo establecido para el predio en el cuál ejercerá su función conforme a lo reglamentado en el presente EOT. Será requisito para la expedición de la matrícula comercial del establecimiento.

**Artículo 153°. Obligatoria de obtención de licencias.**

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente ante la iniciación. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de Amoblamiento.

**Artículo 154°. Competencia para estudiar, tramitar y expedir licencias.**

Las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por el Secretario de Planeación Municipal mientras no exista la institución del Curador Urbano.

**Artículo 155°. Procedimiento para la obtención y otros trámites .**

Para obtener la licencia de urbanismo y / o de construcción y realizar otros trámites se deberá cumplir la siguiente ruta ante la Secretaria de Planeación Municipal.

**1. *licencia de urbanismo.*****❖ Antes de la obtención de la licencia:**

- Para definir el diseño; solicitar el concepto de norma.
- Para los usuarios que se contemplen en el desarrollo urbanístico; solicitar en certificado de actividad compatible de establecimiento.
- Si no ha liquidado cesiones; solicitar la liquidación de las áreas de cesión pública.
- Una vez obtenido el concepto de norma y la liquidación de las áreas de cesión pública; aportar los requisitos descritos en el Artículo 202.
- Para la liquidación del impuesto de urbanismo; solicitar el certificado de estrato socioeconómico provisional.
- Para identificar la obra; solicitar el registro de vallas.

**❖ Una vez obtenida la licencia:**

- Para la asignación de la nomenclatura; solicitar el boletín de nomenclatura
- Para identificar la obra; instalar la valla.
- Para iniciar obras ; solicitar el acta de inicio de obra.
- Durante las obras de urbanismo; llevar la tarjeta de obra.
- Para entregar la obra; solicitar el recibo de la obra.

**2. *Licencia de construcción.*** Si la construcción hace parte de una urbanización con licencia, se liquidará el impuesto de construcción con base en los requisitos cumplidos de la licencia de urbanismo y se obtendrá la licencia de construcción. Si se trata de una construcción no ligada a proyecto urbanístico se deben cumplir los siguientes requisitos:**❖ Antes de la obtención de la licencia:**

- Para definir el diseño; solicitar el concepto de norma.
- Para los usos que se contemplen en la construcción; solicitar el certificado de actividad compatible de establecimiento.
- Si no ha liquidado cesiones; solicitar la liquidación de las áreas de cesión pública.
- Una vez obtenido el concepto de norma y la liquidación de las áreas de cesión pública; aportar los requisitos descritos en el Artículo 203.
- Para la liquidación del impuesto de construcción; solicitar el certificado de estrato socioeconómico provisional.
- Para identificar la obra; solicitar el registro de vallas.

**❖ Una vez obtenida la licencia:**

- Para la asignación de la nomenclatura; solicitar el boletín de nomenclatura.
- Para identificar la obra; instalar la valla.
- Para iniciar obras; solicitar el acta de inicio de obra.
- Durante las obras de urbanismo; llevar la tarjeta de obra.

- Para entregar la obra; solicitar el recibo de la obra.
- 3. **Permiso de desenglobe.** Para obtener el permiso de desenglobe basta haber obtenido la licencia de urbanismo y / o licencia de construcción.
- 4. **Matriculas de servicios públicos.** Para poder obtener las matriculas de los servicios públicos domiciliarios se debe aportar el recibo de obra y el certificado de estratificación socioeconómica definitivo a los requisitos de cada empresa prestadora del servicio.
- 5. **Programas de vivienda de interés social.** Los programas de vivienda de interés social obtendrán la licencia de construcción en el mismo acto de la licencia de urbanismo.

#### **Artículo 156°. Tramite de objeciones.**

Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, será decididas en el mismo acto mediante el cual se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en Artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

#### **Artículo 157°. Comunicación de la solicitud de las licencias.**

La solicitud de las licencias será comunicada por el Secretario de Planeación Municipal, mientras no exista la institución del Curador Urbano, a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística proyectada, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medios más eficaz. En el acto de citación. Se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud. Si fueren mas de veinte (20) los predios vecinos a cuyos propietarios, poseedores o tenedores fuere necesario comunicar la solicitud de licencia, esta comunicación se hará mediante la publicación en un periódico de amplia circulación local o nacional.

#### **Artículo 158°. Termino para la expedición de las licencias.**

El Secretario de Planeación Municipal, mientras no exista la institución del curador urbano, tendrán un termino de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.

#### **Artículo 159°. Silencio Administrativo Positivo.**

Vencido el plazo en que se refiere el artículo 158 sin que el secretario de planeación municipal, mientras no exista la institución del Curador Urbano, se hubiere manifestado formalmente al respecto, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. Para que el titular de una licencia adquirida por silencio administrativo positivo pueda ejercer los derechos derivados de la misma, deberá:

1. Protocolizar la copia de la solicitud de licencia donde conste la fecha de su radicación en debida forma, la firma del funcionario ante quien haya hecho la radicación y el número y clase de documentos entregados para el respectivo trámite.
2. Hacer una declaración jurada en el sentido de no haber sido notificado de determinación alguna respecto de la solicitud, dentro del término legal. En todo caso y sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera haber lugar, el Secretario de Planeación Municipal, mientras no exista la institución del Curador Urbano, deberá expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

#### **Artículo 160°. Contenido de la licencia.**

La licencia contendrá:

1. Nombre del titular .
2. Nombre del urbanizador o del constructor responsable, según el caso.
3. Vigencia.
4. Características del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.

5. Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia
6. Objeciones formuladas conforme a lo previsto en el artículo 156 – anterior, las decisiones adoptadas sobre las mismas y los fundamentos o motivaciones de esas decisiones .
7. Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según el caso, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados.

**Parágrafo.** A demás del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones:

1. La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura con área igual o superior a 3000 m<sup>2</sup>. si el área de la construcción de la estructura es menor, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad de los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.
2. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua , establecidos en la ley 373 de 1997 y demás normas reglamentarias.

**Artículo 161°. Localización de la licencia en la obra.**

Será obligación especial del titular, mantener la licencia en el sitio de la obra junto con un juego completo de los planos, de los diseños y los demás documentos aprobados, de al manera que pueden ser exhibidos ante la autoridad competente en cuanto sean requeridos por ella. El incumplimiento de esta obligación implicará la decisión de suspensión inmediata de la obra u obras por parte del funcionario competente hasta cuando pueda realizar las verificaciones a que haya lugar.

**Artículo 162°. Notificación de licencias.**

El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente se hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, par ser la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito.

La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en el lugar público del respectivo despacho, por el termino de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**Artículo 163°. Vigencia de prorrogas.**

Las licencias tendrían una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses contados a partir de la ejecutoria , prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez, hasta por doce (12) meses más.

Siempre que se solicite una prórroga, esta deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación de tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según caso.

**Artículo 164°. Urbanizaciones y construcciones por etapas.**

En las urbanizaciones por etapas, el Secretario de Planeación Municipal, mientras no exista la institución del Curador Urbano, aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se presenta ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar y expedirse para una o más etapas, conforme a lo dispuesto en el Artículo 26 del Decreto 1052 de 1998.

La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas, estarán sujetas al término máximo establecido en el inciso primero del artículo anterior. No obstante para que la licencia una nueva etapa pueda ser expedida con base en las normas urbanísticas vigentes en el momento de la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de este, la solicitud respectiva deberá elevarse con un mínimo de treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

**Artículo 165°. Reconocimiento de construcciones .**

La solicitud, las condiciones, el trámite y las expensas para el reconocimiento de construcciones levantadas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, que necesitando licencia de construcción no la hubieren obtenido, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 166°. Licencias de los proyectos de las entidades públicas.**

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 126 del Decreto 1122 de 1999, las entidades públicas del orden municipal que proyecten realizar construcciones de edificaciones de uso dotacional, no requerirán de licencia de construcción. Todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del sometimiento del proyecto a las más normas urbanísticas vigentes. Para acreditar dicho cumplimiento bastará con la certificación que para el efecto expida el Secretario de Planeación Municipal, mientras no exista la institución del Curador Urbano, por solicitud de la autoridad competente.

Para todas las demás actuaciones urbanísticas, las entidades públicas necesitarán licencia y, cuando exista la institución del Curador Urbano, la solicitud de las mismas deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos conforme a lo dispuesto en el Decreto 1052 de 1998.

**Artículo 167°. Vigencia y control.**

De acuerdo con lo establecido en el Numeral 7° del Artículo 101 de la ley 388 de 1997 en el Artículo 73 del Decreto 1052 de 1998, el Alcalde Municipal, indelegablemente, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas y del EOT, por parte de los curadores urbanos, cuando exista la institución del Curador Urbano.

**Artículo 168°. Legalización de urbanizaciones y barrios .**

En Pelaya le corresponderá a la Secretaría de Planeación Municipal indelegablemente, la competencia para expedir los actos de legalización de barrios o urbanizaciones que hubieren desarrollado antes de la vigencia del EOT, conforme a lo dispuesto en el Artículo 82 del Decreto 1052 de 1998.



**Artículo 169. requisitos para promover programas de vivienda.**

Conforme a lo establecido en el artículo 120 de la ley 388 de 1997, el permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987, para quienes adelanten planes de vivienda, se sustituye por la simple radicación de los siguiente documentos en la Secretaría de Planeación Municipal:

1. Registro de urbanizador y / o constructor realizado ante la Secretaria de Planeación Municipal.
2. Certificado de Libertad y Tradición del inmueble el cual se va a desarrollar la actividad y minutas de contrato que vayan a celebrar con los adquirentes.
3. Licencia de urbanismo y / o construcción.
4. En los casos en que el inmueble en el cual se ha de desarrollar el Plan de Vivienda se encuentre gravado con hipoteca , documento en el cual el acreedor se obliga a liberar los lotes o construcción que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
5. Presupuestos financieros del proyecto.

Radicados los anteriores documentos, la Secretaría de Planeación Municipal expedirá certificación en la que conste dicha radicación con la cual se podrá promover y / o desarrollar actividades de venta de lotes y / o inmuebles.

## TITULO IV: EXPENSAS POR TÁMITES

**Artículo 170°. Fijación de expensas para las actuaciones urbanísticas.**

Las expensas para las actuaciones urbanísticas serán fiadas por el municipio de conformidad con la metodología, recomendaciones y topes de las tarifas plena que para el efecto señale el Ministerio de Desarrollo Económico, de acuerdo con el parágrafo del Artículo 56 del Decreto 1052 de 1998, en el que señala las competencias en la materia entre el municipio y el Ministerio de Desarrollo Económico.

**Artículo 171°. Liquidación de expensas para actuaciones urbanísticas.**

Para la liquidación de las expensas por las actuaciones del Secretario de Planeación Municipal, mientras no exista la institución del Curador Urbano, se seguirán las disposiciones del Decreto 1052 de 1998 en los Artículos 58 a 68.

## PARTE IV: DISPOSICIONES FINALES

### TITULO I: VIGENCIAS

**Artículo 172°. Vigencias.**

El EOT adoptará para su ejecución tres periodos legislativos así: Corto Plazo, con una vigencia mínima de un periodo constitucional de la administración municipal (3 años) considerando el tiempo restante de la actual administración sumando a la siguiente como incluidos en este; Mediano Plazo, con una vigencia mínima de dos periodos constitucionales de la administración municipal (6 años); Largo Plazo, con una vigencia mínima de tres periodos constitucionales de la administración municipal (9 años). El contenido del EOT tendrá las vigencias que ha continuación se señalan de conformidad con la ley 388 de 1997.

1. **Componente general de largo plazo:** estará vigente hasta el año 2009.
2. **Componente general y urbano de mediano plazo:** Estará vigente hasta el año 2006.
3. **Componente urbano y rural de corto plazo:** Estará vigente asta el año 2003.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción .

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en recinto del Honorable Concejo Municipal de Pelaya.