

SEGUNDA PARTE

ELEMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

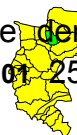


1 VISION DEL ORDENAMIENTO.

La visión estratégica del Municipio Zona Bananera se nutre de su dinámica histórica y de la percepción actual que de la zona tienen sus habitantes, de la recogida de su Plan de Desarrollo y de las condiciones sociales y económicas impuestas por el entorno regional, nacional e internacional, factores que marcan tendencias específicas desde la perspectiva de la economía, el medio ambiente, la administración, etc., cuyo análisis, observación y propósitos de cambio les permite construir “imágenes deseadas” o “imágenes objetivo” para el futuro.

La estructura del modelo de ordenamiento del territorio del Municipio Zona Bananera derivada de la visión toma como fundamento el fortalecimiento de las relaciones socio –económicas del Municipio con la Región, el Departamento y el contexto internacional. En efecto, son particularmente fuertes sus nexos con el contexto internacional en virtud de la vocación exportadora basada en el banano e internamente en la palma africana, aun cuando estos no se expresen en un mayor nivel de desarrollo interno, de allí que tal actividad se reconozca como un enclave.

Es deseable mantener la actual estructura productiva, por lo menos en el corto y mediano plazo, sin embargo, deben estimularse otras fuentes alternativas de producción que, sin lesionar la estructura ambiental local, propicien otras fuentes de ingreso, indispensables para aquellos sectores de la población que demandan

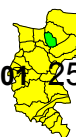


nuevos puestos de trabajo. Ello es un imperativo frente a la altísima dependencia del Municipio de los cultivos de banano y palma africana.

Los principales aspectos del balance territorial desarrollado en los capítulos anteriores enmarcan diversos componentes, esenciales para precisar la naturaleza del modelo de organización espacial esperado durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Al respecto, se consideran tres tipos de escenarios:

- Un escenario ideal, el cual se refiere a todas las condiciones hipotéticas de cambios territoriales, incluso aquellas de tipo radical, visto desde diferentes ángulos por los agentes de la sociedad.
- Un escenario probable, que resulta de condiciones técnicas, económicas, políticas y sociales consideradas con mayores probabilidades de implantación en el mediano plazo y,
- Un escenario deseable y factible, constituido por todas aquellas alternativas de desarrollo territorial alcanzables a partir del corto plazo, que recoge para el presente y el futuro las aspiraciones de la comunidad y cuenta para ello con bases esenciales en materia de factibilidad técnica, económica, social y política.

La configuración del escenario deseable y factible, como elemento básico para propiciar el modelo de organización territorial que proyecte al municipio al año 2020 de manera más equilibrada y armónica, respecto de sus elementos básicos tales



como el territorio, los ecosistemas ambientales, la estructura económica y social, la dinámica cultural y la administración, comprende un amplio conjunto de factores que, previamente establecidos por los agentes locales, destacan lo siguiente:

En lo urbano-territorial:

Este aspecto es preciso considerarlo en dos direcciones: uno desde el punto de vista del territorio propiamente municipal, y otro en relación al conjunto departamental y regional, por lo tanto, el Municipio no es una entidad completamente autónoma, sino que interactúa con otros niveles territoriales.

Con relación a la primera, el modelo apunta a la reorganización de la estructura actual del territorio considerándolo a partir de sus vínculos con la base ecológica que la sustenta, entendiendo por ello el acercamiento a un razonable equilibrio entre los elementos característicos de la base territorial, para procurar la minimización de los conflictos ambientales. Este equilibrio se traduce en la protección ecológica de los cuerpos de agua (ríos, arroyos, caños, drenajes naturales y/o artificiales, distritos de riego, etc.), la reconstrucción de los espacios verdes demandados por los centros poblados y el control sobre el proceso de ocupación del territorio, especialmente aquel destinado a las zonas de expansión urbana.

De igual manera, comprende la dotación apropiada del equipamiento urbano para la atención de las necesidades de la comunidad, la razonable asignación de usos para las actividades productivas, la conformación de “redes verdes territoriales” (parques,

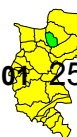


escenarios deportivos, espacios abiertos, etc.) y la configuración de una red vial apropiada para la movilidad de la población.

El modelo propenderá por el fortalecimiento de un núcleo urbano con funciones “centrales” conformado por Guacamayal–Prado/Sevilla que se integrará a los centros poblados periféricos mediante la construcción de vías, una de ellas de manera adyacente a la actual red férrea, la apropiada conexión con la Troncal del Oriente de cada uno de los núcleos poblados y la construcción, hacia el occidente, de una vía circunvalar, apoyada en la dotación de vías transversales que se observan en el mapa vial del Plan Básico de Ordenamiento (Mapa D19). Se espera obtener, como resultado de esta configuración de crecimiento territorial, una adecuada **integración funcional** entre los diferentes componentes del modelo.

La estructura del modelo contempla, también, la configuración de un corredor urbano que toma como eje la línea férrea que cruza el municipio en sentido norte – sur o viceversa, para efectos de evitar una mayor polarización urbana.

El modelo busca generar un proceso de “**encuentro con los valores eco-estratégicos como la Sierra Nevada y la Ciénaga Grande de Santa Marta**” (aun cuando esta última no forma parte propiamente dicha del territorio municipal), como respuesta al anhelo que en ese sentido expresan la ciudadanía, grupos sociales, instituciones y gremios, con posibilidades importantes para el corto y mediano plazo



mediante la ejecución de proyectos ecoturísticos y recreativo–institucionales que se articulen con los valores paisajísticos, naturales y culturales locales.

La segunda dirección corresponde a la visión urbano regional y departamental del modelo, considera lo siguiente:

- Consolidación estructural de los centros poblados y de las redes de comunicación y de transporte terrestre entre el municipio y los centros urbanos del primer nivel regional (Mapa 19), que corresponda a Santa Marta, Barranquilla y Cartagena.
- Configuración y consolidación de Guacamayal – Prodo/Sevilla como centro de actividades y servicios administrativos subregionales regionales.
- Desconcentración y especialización de algunos servicios y actividades económicas hacia los centros poblados aledaños que propicien su sostenibilidad social y económica.
- Reorganización del sistema de transporte interno y de éste con el externo.
- Armonizar los procesos de expansión correspondientes a los servicios públicos, el abastecimiento, la recreación, la definición de áreas de protección y de reserva ecológica entre los diferentes centros poblados, con la oferta ambiental del territorio del Municipio Zona Bananera.



MAPA D 1. PROPUESTA VIAL



En lo Ambiental:

Los aspectos ambientales establecidos en la estructura del modelo de ordenamiento del territorio están orientados a la búsqueda del equilibrio entre éste y la base ecológica del Municipio, propiciando con ello la adecuada disposición y asignación de las funciones urbanas con las rurales.

En este campo, las acciones previstas en el proceso de ordenamiento requieren una organización basada en diferentes fases, la cual comprende desde las correctivas y/o de recuperación (atención de zonas inestables, inundables, recuperación de cuencas, por ejemplo), hasta llegar a las previsivas (definición y atención especial de y hacia las áreas potencialmente hábiles para el proceso de crecimiento urbano y de protección) y las prospectivas, es decir, aquellas que sean el resultado de permanentes análisis sobre la realidad territorial para determinar comportamientos futuros sujetos a procesos de planeación.

En el marco de estas consideraciones, el proceso de ordenamiento demanda especial atención en aspectos como los siguientes:

- Adecuada planificación y control del crecimiento de los centros poblados.
- Tratamiento y disposición oportuna y adecuada de las basuras y de los residuos sólidos.
- Protección de la cobertura vegetal y la fauna.



- Fortalecimiento institucional de la UMATA como instancia de estudio y planificación rural, con claros alcances hacia lo ambiental, para propiciar, entre otros aspectos, un mejor control sobre la ocupación y uso del territorio.
- Generación de espacios abiertos (zonas verdes), manejo paisajístico, incremento del índice de metros cuadrados de parques y zonas verdes por habitante ($m^2/hab.$), construcción de ecoparques, arborización de los ejes viales.
- Protección del espacio público como componente espacial y estructurante de los tejidos urbanos de cada centro poblado.
- Educación ciudadana respecto de los valores ambientales, paisajísticos y de conservación de la biodiversidad de los diferentes ecosistemas del Municipio.

En lo Económico:

El modelo de organización del territorio propende por potenciar las funciones **agroindustriales y ecoturísticas** del territorio municipal. En este escenario, los actuales sectores agrícola y pecuario mantendrán sus características productivas, pero adecuando sus estructuras para conferirles una mayor base de producción y que se inscriba en un proceso de “producción limpia”.

La adecuada disposición territorial de los usos del suelo para la atención de los sectores de la producción, el comercio y los servicios, resulta vital para potenciar las oportunidades de desarrollo del Municipio, cuyos alcances se extiendan a las escalas regional, nacional e internacional.



Dentro de las actividades complementarias destinadas al apoyo y fortalecimiento de la base territorial del Municipio para potenciar su estrategia de desarrollo económico es preciso mencionar las siguientes:

- Agilizar los diagnósticos y procedimientos conducentes a la implantación de un parque agro-tecnológico.
- Viabilizar la constitución de una zona agroindustrial adyacente a Prado/Sevilla.
- Avanzar en los procesos de constitución de Institutos de enseñanza tecnológica.
- Ampliar la capacidad de los servicios de comunicación (especialmente de transmisión de datos y telefonía) y de redes inteligentes.
- Fomentar la vocación ferial asociándola con la base productiva local.
- Fortalecer la red de apoyo a la pequeña y mediana industria.
- Generar y sostener las fuentes de información requeridas por los procesos que busquen el incremento de la competitividad local.
- Mejorar la movilidad interior del Municipio y de este con su entorno.
- Generar actividades institucionales tendientes a la consolidación de incubadoras de empresas.
- Apoyar los esfuerzos institucionales de recuperación y optimización de los distritos de riego.
- Impulsar la ubicación de agro-industrias cuyas tecnologías apunten a un desarrollo sustentable.



En lo Social:

Apuntar a los principios de equidad y racional distribución de los servicios públicos domiciliarios, de acceso a la vivienda digna, a los sistemas de equipamiento colectivo, a la preservación de los valores culturales y patrimoniales, a la organización y participación de la comunidad en las decisiones que promuevan y estimulen su desarrollo y bienestar y en general hacia todas aquellas acciones que propendan por incrementar el nivel de vida de la población.

Además, incrementar los niveles y calidad de vida comprende garantizar la accesibilidad a servicios como salud, educación, seguridad ciudadana, bienestar social, como también a una amplia gama de actividades relacionadas con el deporte y la recreación, las actividades culturales e incluso el equipamiento administrativo (abastecimiento, transporte, cuerpo de bomberos, entre otros).



En lo Administrativo.

El manejo administrativo del territorio municipal parte de una adecuada reestructuración de las funciones de la Administración Central, sustentada en una racional organización y división de sus principales componentes. En esta materia es necesario propiciar la construcción de un sistema que establezca un efectivo pacto de gobernabilidad del territorio municipal, el cual permita alcanzar los propósitos de equidad y distribución social de los beneficios comunitarios.

En lo que respecta al P.B.O.T., la dinámica administrativa, además de los procesos de descentralización, deben apoyarse en procedimientos adecuados de organización, planeación, ejecución y control, pues sobre ellas recaerán las actividades asociadas con las decisiones básicas del ordenamiento. En este orden de ideas, es absolutamente necesario fortalecer los organismos de planificación, dotándolos de todos los instrumentos, recurso humano y elementos logísticos que sean necesarios para el óptimo desempeño de las funciones señaladas y el alcance de los objetivos propuestos.

En lo Cultural

Preservar los valores culturales propios del habitante local y, mediante ello, consolidar los del Caribe colombiano, salvaguardando las identidades que lo caracterizan así como la de los que provienen de otros lugares, para estimular progresivamente el sentido de pertenencia a la Zona Bananera y a sus principales manifestaciones culturales.



Además de las consideraciones antes señaladas es preciso ampliar la visión del ordenamiento hacia los siguientes ámbitos:

1.1 EL MUNICIPIO EN LAS ESCALAS REGIONAL Y DEPARTAMENTAL.

La Costa Atlántica colombiana representa una región potencialmente apropiada para la exportación de productos hacia los mercados mundiales dada su privilegiada disposición geográfica respecto de los países Centroamericanos, la Cuenca del Caribe, del Sur y Este de los Estados Unidos de América y los países de Europa Occidental. Ello es posible dada la existencia de puertos marítimos importantes, apropiadamente conectados mediante redes de carreteras regionales, que a su vez facilitan la comunicación hacia y desde el interior del país, y de contar con una red férrea que articula extensos territorios de la región y, también, del país.

En este contexto regional (Mapa D20), el Municipio Zona Bananera presenta una singular ubicación estratégica representada en su cercanía a los puertos del Caribe (particularmente el de Santa Marta), disponer de la red vial de la Troncal Oriental del país, la cual atraviesa el territorio municipal de sur a norte o viceversa y de la red férrea del Atlántico, que también lo cruza en el mismo sentido de la Troncal. Estos elementos estratégicos, sin embargo, solo representan oportunidades para las empresas allí instaladas, escasamente extensibles al resto de la población. En términos concretos, la cercanía a estos factores regionales representa una evidente



ventaja comparativa asociada con los menores costos de transporte para diversos productos hacia los diferentes puntos de embarque.

En la escala departamental se reproducen los factores arriba destacados en razón a la ubicación del Departamento del Magdalena en el entorno regional de la Costa Atlántica. Debe señalarse que el Municipio Zona Bananera formaba parte del Municipio de Ciénaga, lo cual no representaba impedimento alguno para la utilización de las ventajas estratégicas regionales antes señaladas, cuya evidente significación se realza con la segregación del territorio que hoy día constituye el Municipio Zona Bananera.

Con fundamento en los factores estratégicos reseñados y frente a la necesidad de generar fuentes alternativas de producción, es preciso iniciar estudios que permitan identificar potencialidades turísticas y agroindustriales, considerando dentro de la primera la cercanía con la Sierra Nevada de Santa Marta y, con la segunda, aquellas derivadas de la vocación agraria actual.



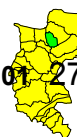
MAPA D 2. ELEMENTOS ESTRATÉGICOS REGIONALES Y NACIONALES



1.2 EL TERRITORIO URBANO–RURAL.

En esta perspectiva territorial, el Municipio mantendrá la distribución actual de la estructura territorial, pero maximizando los diferentes niveles de servicios ofrecidos por cada uno de los centros poblados, de tal forma que se constituya una centralidad como la conformada por Guacamayal–Prado/Sevilla, para la debida atención del desarrollo local y de sus respectivas áreas de influencia, sustentada en una apropiada red de carreteras veredales y municipales, que faciliten el desplazamiento hacia la Troncal Oriental y la red férrea, y de allí a los centros urbanos regionales. Se observa, sin embargo, que la infraestructura de escala municipal (terminal de transporte intermunicipal, hospital general, por ejemplo) debe centralizarse en una determinada cabecera urbana con la cual exista óptima accesibilidad, con el propósito de evitar la polaridad en las inversiones.

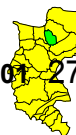
La accesibilidad garantiza la adecuada conexión entre los diferentes asentamientos urbanos, con el fin de reducir tiempos de viajes, costos de movilización o transbordos y la apropiada movilización de personas y bienes y servicios, lo cual debe redundar, a su vez, en una mejor funcionalidad de las actividades sobre el territorio municipal y de éste con su entorno regional y departamental, en procura de estimular las posibilidades de desarrollo económico de sectores aún inexplorados o subutilizados.



1.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS BÁSICOS DEL ORDENAMIENTO.

Se destacan los siguientes:

- La Sierra Nevada de Santa Marta. Unidad ecológica en el contexto de la región de la Costa Atlántica, constituida como elemento paisajístico dominante dentro de la estructura territorial del Municipio Zona Bananera, puesto que su ubicación comprende la totalidad de su límite oriental. Su naturaleza jurídica asociada con los parques nacionales le confiere un marco de utilización restringido, por lo que las acciones que pretendan llevarse a cabo en procura de su explotación económica deben sustentarse en apropiados planes de preservación ambiental.
- Las Cuencas de los Principales Ríos. Provenientes en su totalidad de la Sierra Nevada de Santa Marta constituyen, con esta, una segunda unidad ecológica que nutre al municipio de los recursos hídricos necesarios para la sostenibilidad del territorio.
- La Troncal Vial del Oriente Colombiano. Aun cuando constituye un elemento artificial su trazado determina un patrón ambiental y paisajístico, así como unos efectos económicos sobre su zona de influencia. Garantiza la accesibilidad hacia todos los núcleos poblados del Municipio.
- La Red Férrea. Presenta los mismos efectos de la Troncal sobre el territorio, con la cual difiere por la directa comunicación con los núcleos poblados.
- El Sistema de Asentamientos Urbanos. Su distribución en el territorio Municipal constituye una de sus principales fortalezas, puesto que cada uno de ellos



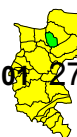
puede atender sus zonas circundantes siempre y cuando constituyan una red de servicios apropiadamente integrados.

- Las Zonas Cenagosas del Occidente. Elementos del paisaje rural cuya estructura debe mantenerse dentro de las características propias del territorio.
- Las Zonas Rurales Municipales. Su distribución y características productivas deben mantenerse dentro de la estructura del modelo de organización territorial.

2 DE LOS PRINCIPIOS QUE RIGEN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO.

Además de los consagrados en el texto de la ley 388 de 1997 (La función social y ecológica de la propiedad, La prevalencia del interés general sobre el particular y La distribución equitativa de las cargas y los beneficios), el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio Zona Bananera asume, como principios complementarios, los siguientes:

- El ciudadano como artífice del proceso de construcción histórico social del territorio.
- La participación ciudadana.
- La Sierra Nevada de Santa Mata como recurso social, cultural, económico y paisajístico del Municipio.
- La disposición equitativa del equipamiento comunitario.
- La distribución racional de las actividades económicas como fuente de generación de oportunidades de empleo y distribución del ingreso.

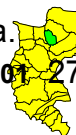


- El territorio como fundamento y escenario de las manifestaciones culturales propias de los habitantes del Municipio Zona Bananera y de la Costa Atlántica, y, también, sustento de la convivencia y sentido de pertenencia.
- El desarrollo equilibrado del territorio.
- La preservación del medio ambiente y el uso racional de los recursos dentro del Municipio, buscando con ello la necesaria sostenibilidad del entorno físico y ambiental.

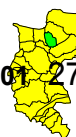
3 DE LOS CRITERIOS.

La configuración del Plan Básico de Ordenamiento se apoya en los siguientes criterios:

- **FORTALECIMIENTO ECONÓMICO TERRITORIAL.** Busca estimular el desarrollo de las actividades productivas ligadas a la agricultura, el comercio, el turismo, la agroindustria y los servicios, que permitan aumentar la participación del Municipio en estas áreas y así se garanticen e incrementen los beneficios sociales derivados de su mayor dinámica.
- **RECUPERACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.** Pretende sustentar el proceso de desarrollo territorial a partir del respeto por los valores ambientales (recursos naturales y paisajísticos), propiciando la construcción de lo urbano - rural con fundamento en la realidad de su medio físico.
- **RESPETO A LA TRADICIÓN CULTURAL.** Sustentabilidad de las expresiones culturales originadas a partir de los diversos grupos y étnias, orientándolas a la preservación de una identidad caribeña construida a través de la historia.



- PARTICIPACIÓN. Garantizar y canalizar debidamente la voluntad del ciudadano común y corriente en lo que respecta al proceso de búsqueda de la mejor disposición del territorio para su bienestar en el corto, mediano y largo plazo.
- FORTALECIMIENTO DE LA DESCENTRALIZACIÓN. Asignar racionalmente la distribución de las responsabilidades administrativas hacia los diferentes componentes territoriales, fundamentada en la necesidad de “acercar la administración al ciudadano” y en el conocimiento e intervención sobre los problemas característicos a cada uno de ellos.
- COORDINACIÓN. El Plan Básico de Ordenamiento como guía para la coordinación y la concertación con y entre las entidades de servicios públicos, especialmente con aquellas que tienen a cargo los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, así como las actuaciones sobre el territorio (programas y proyectos) y la definición de mecanismos de control en el proceso de planificación.



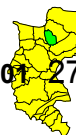
4 OBJETIVOS.

4.1 OBJETIVOS BÁSICOS

El P.B.O.T representa un conjunto integrado de acciones político-administrativas y de planificación física que debe adelantar la Administración del Municipio Zona Bananera a partir del contenido de la Ley 388 de 1997 (Art. 5º), con importantes implicaciones en materia de implantación, seguimiento y control para el desarrollo físico de la totalidad del territorio. Para ello, y por la naturaleza de los resultados esperados, no sólo desde el punto de vista territorial sino social y económico, requiere de la adecuada concurrencia del conjunto de actores ubicados en todos los niveles del Estado. El P.B.O.T se convierte así en un valioso instrumento de gestión a través del cual los diferentes agentes del gobierno, y del sector privado, encuentran canales adecuados de participación e intervención. En esta perspectiva, los objetivos del P.B.O.T. deben responder a estos requerimientos, por lo que su contenido involucra la definición de aquellos que canalicen las acciones con alcances en todos los niveles gubernamentales. Con fundamento en estas consideraciones se establecen los siguientes objetivos:

4.1.1 DE CARÁCTER GENERAL (De largo plazo):

A) De Escala Nacional:



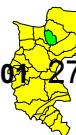
- Propender porque el P.B.O.T, como instrumento básico para el desarrollo integral del territorio, contribuya al impulso de las actividades económicas y sociales del país, la región y el departamento.
- Orientar el desarrollo territorial hacia una efectiva descentralización de la vida y productividad nacional.
- Apoyar los esfuerzos nacionales en materia de apertura de espacios de concertación con la comunidad, de tal forma que se garantice su participación tanto en la construcción del proyecto de Plan Básico de ordenamiento territorial como en el proceso de construcción del mismo.

B) De Escala Regional:

- Consolidar el eje FUNDACION–ASENTAMIENTOS DEL MUNICIPIO ZONA BANANERA–CIÉNAGA–SANTA MARTA como núcleo urbano territorial subregional integrado que contribuya, mediante la adecuada especialización de cada uno de estos, al crecimiento económico de la Costa Atlántica y a la generación de desarrollo y bienestar social en la región.

C) De Escala Local (De corto plazo)

- Lograr el desarrollo armónico del territorio municipal, constituido como factor esencial para el crecimiento económico, social, cultural y ambiental de sus pobladores.

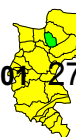


- Guiar, mediante el Plan Básico de Ordenamiento del Municipio Zona Bananera, los proceso de gestión administrativa, político-participativa y de planificación física.
- Propiciar la constitución de escenarios de desarrollo a través de los cuales los distintos agentes del Municipio establezcan amplios acuerdos sociales de corto, mediano y largo plazo, requeridos para el progreso integral del territorio.

4.1.2 DE CARÁCTER ESPECIFICO:

A) Sociales:

- Definir las necesidades sociales que en materia de equipamiento demanda la población actual y futura del Municipio.



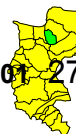
- Establecer las áreas destinadas a la localización de vivienda de interés social en el municipio.

B) Económico:

- Generar alternativas de localización de las nuevas áreas de actividades productivas, como base para una adecuada redistribución territorial del empleo y la productividad.

C) Territoriales:

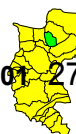
- Definir los usos del suelo según los procesos de crecimiento de la población y de todas las actividades asociadas con su desarrollo.
- Determinar, racionalmente, la incorporación de las áreas periféricas a las estructuras urbanas de cada asentamiento urbano, considerando los criterios de sostenibilidad ambiental.
- Definir las acciones y actuaciones urbanísticas indispensables para los tratamientos urbanísticos de los diferentes sectores de los asentamientos urbanos y rurales, precisando sus vocaciones.
- Optimizar los usos de las nuevas áreas de desarrollo urbano y rural.
- Preservar las reservas ecológicas y los recursos naturales con que cuenta esta unidad territorial.
- Optimizar la malla vial tanto interna como externa, propiciando el desarrollo equilibrado del sistema de transporte y de las actividades económicas asociadas con ella.



- Propiciar la integración espacial y funcional de todas unidades urbanas del Municipio y de éstas con el Departamento y la Región.

D) Administrativos:

- Generar las acciones político–administrativas y de planificación física necesarias para la racional utilización del suelo.
- Determinar los instrumentos de descentralización para la administración territorial, con el fin de propiciar una mayor participación de la comunidad en las determinaciones de su propio interés social, cultural y económico.
- Dotar de una adecuada normativa territorial al Municipio.
- Formular recomendaciones administrativas y operativas en el área de planeación que permitan la generación de procesos de gestión adecuados para la implantación del P.B.O.T.
- Propender por la constitución y sostenimiento de un sistema permanente de información geográfica en el área de planeación.
- Establecer instrumentos de coordinación para las acciones de las diferentes entidades municipales y del departamento, para que los proyectos tengan impacto positivo en la estructuración del territorio y coadyuven al cumplimiento de los demás objetivos del Plan Básico de Ordenamiento.
- Facilitar la participación de la comunidad en la plusvalía generada por las diferentes actuaciones urbanísticas.



5 ESTRATEGIAS.

Las desigualdades territoriales observadas en el Municipio Zona Bananera son el resultado de las inequidades en la distribución de los beneficios sociales y económicos entre los diferentes agentes del territorio municipal, propios de un sistema que tiene como característica básica la iniciativa privada, muchas veces ubicada en contravía del interés colectivo y de la función social de la propiedad, reflejado en el alto número de habitantes con necesidades básicas insatisfechas.

En este contexto, la propuesta de organización espacial futura del Municipio Zona Bananera se configura a partir de una organización territorial cuyos fundamentos están expuestos en los anteriores capítulos, pero que requieren estrategias que señalen líneas de acción para la comunidad y la administración, dentro de las cuales se consideran las siguientes:

“IMPULSAR LA INTEGRACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL MUNICIPIO CON SU ENTORNO DEPARTAMENTAL Y REGIONAL.”

“DESCONCENTRAR TERRITORIALMENTE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, SIN DEBILITAR LA BASE ECONÓMICA DEL MUNICIPIO.”

“CONTRIBUIR, MEDIANTE LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO, A ELEVAR LAS CONDICIONES DE BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.”



ESPECIALMENTE AQUELLA LOCALIZADA EN LOS ASENTAMIENTOS URBANOS MÁS DEPRIMIDOS.”

“OPTIMIZAR LA FUNCIONALIDAD TERRITORIAL MEDIANTE LA INTEGRACIÓN DE SUS COMPONENTES BÁSICOS. “

Se pretende alcanzar, mediante estas estrategias, la justicia social, promoviendo la reducción del desempleo y el subempleo, incrementando la infraestructura de la asistencia social (salud, educación recreación, etc.), el mejoramiento de la calidad ambiental, la redistribución de los beneficios sociales, el estímulo a la inversión productiva, a través de la formulación de estrategias acordes con los propósitos de desarrollo de la nación, la región y el departamento.

De acuerdo con estas, se asume, como posicionamiento estratégico del municipio Zona Bananera en la perspectiva territorial, potenciarlo como centro de producción y exportación de productos agropecuarios, de alta demanda en los mercados internacionales y nacionales.

Esta visión estratégica manifiesta un propósito de conjunto y un sentido de largo plazo, en la cual las diversas aspiraciones locales encuentran formas de manifestación y reconocimiento. Ello es necesario para garantizar que el imaginario de desarrollo territorial no resulte parcial o sesgado, sacrificando el todo por las partes.



La importancia del esfuerzo conjunto radica en la posibilidad de construir un proyecto territorial a partir de su propia colectividad, pasos que se han venido fortaleciendo lenta pero sostenidamente por parte de la Administración Local mediante presentaciones, convocatorias, audiencias, manifestaciones de la comunidad a través de documentos, cartas y reuniones de trabajo, etc..

Es importante resaltar, dentro de esta visión estratégica, varios factores que contribuyen a direccionar el modelo deseado y factible de Ordenamiento Territorial, dentro de los cuales es preciso señalar:

LA ACCIÓN SOCIAL. Constituye tanto el resultado como el escenario de las diversas manifestaciones étnicas y culturales, de los grupos y movimientos sociales, que convierten al territorio en una realidad heterogénea, a partir de la cual se generan sus transformaciones. Ello conduce a entender la necesidad de ampliar los canales de participación en el proceso de construcción del territorio.

LA ACCIÓN DEL ESTADO. Como agente institucional, administra y propicia el crecimiento y desarrollo equilibrado del territorio, que tiene como responsabilidad orientar los procesos de implementación de los planes y proyectos que demanda la comunidad.

EL ENTORNO ECONÓMICO. En esta perspectiva, el territorio constituye un bien de consumo y de producción, sobre el cual deben generarse condiciones adecuadas para impulsar un sistema económico equilibrado.



LA ACCIÓN POLÍTICA. Formalización de las decisiones, confrontaciones y concertaciones de los ciudadanos, bien de manera individual o bien colectiva, organizados como clases, grupos, movimientos políticos, gremios, etc., permitiéndoles participar en el desarrollo de su propio territorio, fortaleciendo el sentido de pertenencia e incentivando la participación ciudadana.

5.1 ESTRATEGIAS SECTORIALES

Las estrategias sectoriales buscan alcanzar los objetivos establecidos con anterioridad, las cuales comprenden lo siguiente:

5.1.1 Estrategias para el desarrollo social.

5.1.1.1 Estrategia general:

● Ampliar las coberturas del equipamiento general en el Municipio de acuerdo con las proyecciones previstas en la Tabla 90, las cuales se desarrollan de manera individual (por corregimiento) en el Anexo No. 1

5.1.1.2 Estrategias específicas:

En lo Educativo:



- Ampliar la cobertura y las oportunidades de acceso a la educación básica y media vocacional de los sectores poblacionales marginados, tanto de los núcleos urbanos como de las zonas rurales. En este frente deberá atenderse, en un lapso de cinco (5) años, al 100% de la población de las edades afines a estos niveles.
- Fomentar la capacitación de los docentes del municipio para mejorar el nivel educativo de la población estudiantil y por ende garantizar el acceso a otros niveles educativos.
- Fortalecer la estructura organizativa de la Secretaría de Educación, o la dependencia que cumpla tales funciones.
- Mejorar la infraestructura física existente con el propósito de ofrecer un medio propicio para el aprendizaje.
- Elaborar el Plan Maestro Sectorial de Educación que apunte a fortalecerlo en el mediano y largo plazo.

En lo Cultural:

- Fomentar la cultura de la participación ciudadana como mecanismo para fortalecer a la sociedad civil en cuanto a la identificación y tratamiento de sus deberes y derechos comunitarios y ciudadanos.
- Incrementar y sostener eventos culturales que estimulen el desarrollo de la comunidad en aspectos como el arte, la música, la literatura, los valores expresivos folclóricos autóctonos, la danza, entre otros.

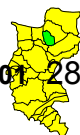


- Ampliar y mejorar la infraestructura física del sector, propiciando la constitución de una red de servicios culturales sobre la cual soportar un plan integral de desarrollo cultural.

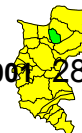


TABLA 1. PROYECCION DEL EQUIPAMIENTO TOTAL DEL MUNICIPIO ZONA BANANERA PROYECCIÓN AL AÑO 2020

| SECTORES | RIOFRIO | VERELA | LA GRAN VÍA | SANTA ROSALÍA | ORIHUECA | PAOLOMAR | SEVILLA | GUACAMAYAL | GUAMACHITO | TUCURINCA | SOPLADOR | TOTAL (M2) | TOTAL (HAS) |
|---|---------|--------|-------------|---------------|----------|----------|---------|------------|------------|-----------|----------|------------|-------------|
| I EQUIPAMIENTO COMERCIAL | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 Comercio por sectores: | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1.1 Comercio diario local | 486,4 | 370,8 | 150,8 | 52 | 1124,8 | 182 | 1164,8 | 1207,2 | 119,2 | 317,6 | 119,2 | 5294,8 | 0,53 |
| 1.1.2 Comercio ocasional | 364,8 | 278,1 | 113,1 | 39 | 843,6 | 136,5 | 873,6 | 905,4 | 89,4 | 238,2 | 89,4 | 3971,1 | 0,40 |
| 1.1.3 Servicios | 121,6 | 92,7 | 37,7 | 13 | 281,2 | 45,5 | 291,2 | 301,8 | 29,8 | 79,4 | 29,8 | 1323,7 | 0,13 |
| 1.2 Comercio urbano general: | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2.1 Mercado | 194,56 | 148,32 | 60,32 | 20,8 | 449,92 | 72,8 | 465,92 | 482,88 | 47,68 | 127,04 | 47,68 | 2117,92 | 0,21 |
| 1.2.2 Comercio/Oficinas | 608 | 463,5 | 188,5 | 65 | 1406 | 227,5 | 1456 | 1509 | 149 | 397 | 149 | 6618,5 | 0,66 |
| II ASISTENCIA LOCAL | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 Por sectores | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1.1 Sala Cuna / Guarderías | 121,6 | 92,7 | 37,7 | 13 | 281,2 | 45,5 | 291,2 | 301,8 | 29,8 | 79,4 | 29,8 | 1323,7 | 0,13 |
| 2.2 Sector urbano gral.: | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.1 Ancianato | 364,8 | 278,1 | 113,1 | 39 | 843,6 | 136,5 | 873,6 | 905,4 | 89,4 | 238,2 | 89,4 | 3971,1 | 0,40 |
| III EDUCACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 Por sectores: | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 Pre-escolar (3-5años) | 364,8 | 278,1 | 113,1 | 39 | 843,6 | 136,5 | 873,6 | 905,4 | 89,4 | 238,2 | 89,4 | 3971,1 | 0,40 |
| 3.1.2 Primaria (6-11) | 1094,4 | 834,3 | 339,3 | 117 | 2530,8 | 409,5 | 2620,8 | 2716,2 | 268,2 | 714,6 | 268,2 | 11913,3 | 1,19 |
| 3.1.3 Enseñanza Media (12-17) | 790,4 | 602,55 | 245,05 | 84,5 | 1827,8 | 295,75 | 1892,8 | 1961,7 | 193,7 | 516,1 | 193,7 | 8604,05 | 0,86 |
| 3.2 Sector urbano gral.: | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.1 Escuela Técnica y de Enseñanza Superior | 2188,8 | 1668,6 | 678,6 | 234 | 5061,6 | 819 | 5241,6 | 5432,4 | 536,4 | 1429,2 | 536,4 | 23826,6 | 2,38 |



| SECTORES | RIOFRIO | VERELA | LA GRAN VÍA | SANTA ROSALÍA | ORIHUECA | PAOLOMAR | SEVILLA | GUACAMAYAL | GUAMACHITO | TUCURINGA | SOPLADOR | TOTAL (M2) | TOTAL (HAS) |
|----------------------------------|---------|--------|-------------|---------------|----------|----------|---------|------------|------------|-----------|----------|------------|-------------|
| IV E.- CULTURAL | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 Por sectores: | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.1 Salón Comunal | 109,44 | 83,43 | 33,93 | 11,7 | 253,08 | 40,95 | 262,08 | 271,62 | 26,82 | 71,46 | 26,82 | 1191,33 | 0,12 |
| 4.2 Sector urbano gral.: | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2.1 Biblioteca/Auditorio/Museo | 48,64 | 37,08 | 15,08 | 5,2 | 112,48 | 18,2 | 116,48 | 120,72 | 11,92 | 31,76 | 11,92 | 529,48 | 0,05 |
| V SALUD | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1 Por sectores: | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1.1 Centro Asistencial barrio | 60,8 | 46,35 | 18,85 | 6,5 | 140,6 | 22,75 | 145,6 | 150,9 | 14,9 | 39,7 | 14,9 | 661,85 | 0,07 |
| 5.2 Sector urbano gral.: | | | | | | | | | | | | | |
| 5.2.1 Hospital / policlínica | 121,6 | 92,7 | 37,7 | 13 | 281,2 | 45,5 | 291,2 | 301,8 | 29,8 | 79,4 | 29,8 | 1323,7 | 0,13 |
| VI Administración/otros | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1 Por sectores: | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1.1 Comisarías Comunicaciones | 12,16 | 9,27 | 3,77 | 1,3 | 28,12 | 4,55 | 29,12 | 30,18 | 2,98 | 7,94 | 2,98 | 132,37 | 0,01 |
| 6.1.2 correo | 6,08 | 4,635 | 1,885 | 0,65 | 14,06 | 2,275 | 14,56 | 15,09 | 1,49 | 3,97 | 1,49 | 66,185 | 0,01 |
| 6.2 Sector urbano gral.: | | | | | | | | | | | | | |
| 6.2.1 Servicios policiales | 48,64 | 37,08 | 15,08 | 5,2 | 112,48 | 18,2 | 116,48 | 120,72 | 11,92 | 31,76 | 11,92 | 529,48 | 0,05 |
| 6.2.2 Estación de bomberos | 30,4 | 23,175 | 9,425 | 3,25 | 70,3 | 11,375 | 72,8 | 75,45 | 7,45 | 19,85 | 7,45 | 330,925 | 0,03 |
| 6.2.3 Administración Local | 24,32 | 18,54 | 7,54 | 2,6 | 56,24 | 9,1 | 58,24 | 60,36 | 5,96 | 15,88 | 5,96 | 264,74 | 0,03 |
| 6.2.4 Juzgados | 14,592 | 11,124 | 4,524 | 1,56 | 33,744 | 5,46 | 34,944 | 36,216 | 3,576 | 9,528 | 3,576 | 158,844 | 0,02 |



| SECTORES | RIOFRIO | VERELA | LA GRAN VÍA | SANTA ROSALÍA | ORIHUECA | PAOLOMAR | SEVILLA | GUACAMAYAL | GUAMACHITO | TUCURINCA | SOPLADOR | TOTAL (M2) | TOTAL (HAS) |
|---|---------|---------|-------------|---------------|----------|----------|---------|------------|------------|-----------|----------|------------|-------------|
| VII TRANSPORTE/INST. ESPEC | | | | | | | | | | | | | |
| 7.2 Sector urbano gral.: | | | | | | | | | | | | | |
| 7.2.1 Terminal de Transporte | 425,6 | 324,45 | 131,95 | 45,5 | 984,2 | 159,25 | 1019,2 | 1056,3 | 104,3 | 277,9 | 104,3 | 4632,95 | 0,46 |
| 7.2.2 Centrales de Servicios: Energía, Gas, Teléfonos | 243,2 | 185,4 | 75,4 | 26 | 562,4 | 91 | 582,4 | 603,6 | 59,6 | 158,8 | 59,6 | 2647,4 | 0,26 |
| VIII ZONAS DEPORTIVAS | | | | | | | | | | | | | |
| 8.1 Por sectores: | | | | | | | | | | | | | |
| 8.1.1 Canchas menores | 54,72 | 41,715 | 16,965 | 5,85 | 126,54 | 20,475 | 131,04 | 135,81 | 13,41 | 35,73 | 13,41 | 595,665 | 0,06 |
| 8.1.2 Polideportivo | 1216 | 927 | 377 | 130 | 2812 | 455 | 2912 | 3018 | 298 | 794 | 298 | 13237 | 1,32 |
| 8.2 Sector urbano gral.: | | | | | | | | | | | | | |
| 8.2.1 Estadio | 304 | 231,75 | 94,25 | 32,5 | 703 | 113,75 | 728 | 754,5 | 74,5 | 198,5 | 74,5 | 3309,25 | 0,33 |
| IX PARQUES | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1 Por sectores: | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1.1 Barrios: juegos infantiles | 608 | 463,5 | 188,5 | 65 | 1406 | 227,5 | 1456 | 1509 | 149 | 397 | 149 | 6618,5 | 0,66 |
| 9.1.2 Barrios: zonas verdes | 364,8 | 278,1 | 113,1 | 39 | 843,6 | 136,5 | 873,6 | 905,4 | 89,4 | 238,2 | 89,4 | 3971,1 | 0,40 |
| 9.2 Sector urbano gral.: | | | | | | | | | | | | | |
| 9.2.1 Parque urbano | 2432 | 1854 | 754 | 260 | 5624 | 910 | 5824 | 6036 | 596 | 1588 | 596 | 26474 | 2,65 |
| TOTAL PROYECCIÓN | 12825,2 | 9777,07 | 3976,22 | 1371,11 | 29658,2 | 4798,89 | 30712,9 | 31830,8 | 3143,01 | 8374,32 | 3143,01 | 139611 | 13,96 |

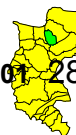


En la Salud:

- Asumir las responsabilidades en la dirección y prestación de los servicios de salud conforme lo disponen las normas y leyes que los regulan.
- Ampliar la cobertura en materia de salud para los sectores de población de escasos recursos, especialmente aquella ubicada en las áreas rurales.
- Optimizar la infraestructura física existente y disponer de un adecuado sistema de intercomunicación (red) entre los diferentes niveles y centros de atención existentes, y por construir, entre todos los centros urbanos.
- Ampliar la cobertura del SISBEN
- Distribuir adecuadamente los recursos económicos provenientes de las transferencias del gobierno nacional.

En lo Recreativo y Deportivo.

- Establecer programas de "recreación" para los períodos correspondientes a las vacaciones escolares y manejo creativo del tiempo libre.
- Mejorar la infraestructura existente para la práctica del fútbol en localidades como: San José Kennedy, Sevilla, Los Cocos, Orihueca, Cuacamayal, Riofrio, Palomar y Soplador y construcción de este tipo de instalaciones en aquellos corregimientos que carecen de las mismas.
- Impulsar la construcción de un polideportivo microregional, que preste sus servicios a las localidades de Prado-Sevilla y Guacamayal.
- Apoyar la conformación de ligas deportivas como estímulo al desempeño deportivo de los niños y jóvenes del Municipio.



- Proveer zonas verdes y parques en cada uno de los corregimientos del Municipio para incentivar la recreación pasiva (y contemplativa), el encuentro social y el intercambio. En este aspecto, el Municipio establece, como meta de expansión, la dotación de zonas verdes y parques en 2.5 metros cuadrados por habitante para los próximos cinco años, lo cual representa la construcción de un total de 143.730 metros cuadrados al 2005. De esta manera, el Municipio podrá aproximarse al indicador de 15 metros cuadrados por habitante prevista en el Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.
- Establecer políticas de organización de la comunidad para salvaguardar las instalaciones recreativas y deportivas, de tal manera que puedan cumplir eficientemente los propósitos para los que están constituidos en el corto y largo plazo.
- Aprovechar los recursos del piedemonte de la Sierra Nevada de Santa Marta y sus alrededores para actividades ecoturísticas, no solo locales sino de alcance regional.

En Vivienda.

- Constituir un Banco de Tierras que propicie el abaratamiento de los costos de la vivienda de interés social en el Municipio. Para tales propósitos, deberán considerarse las necesidades futuras de vivienda, derivadas de los incrementos normales de la población, según las proyecciones previstas en la Tabla 91.



- Estudiar la factibilidad y viabilidad de entrega de subsidios para la adquisición de vivienda a grupos de población con limitadas (y demostradas) capacidades de pago
- Definir y establecer las áreas de tierras urbanizables necesarias para la atención oportuna y adecuada de la demanda de vivienda de interés social.
- Adelantar programas de normalización y legalización de barrios marginales
- Desarrollar programas de reubicación de población asentada en zonas de riesgos
- Fomentar programas asociativos de vivienda de interés social con otras entidades del estado y con el sector privado.
- Promover y ejecutar programas de lotes con servicios y desarrollo progresivo de vivienda para las familias de menores recursos.

Estudiar mecanismos de atención a la población desplazada mediante el desarrollo de programa de viviendas provisional, así como disponer áreas para su ubicación, con el propósito de evitar se asienten en zonas precarias, de difícil acceso o de riesgo.



TABLA 2. REQUERIMIENTOS FUTUROS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

| CORREGIMIENTO | POBLACIÓN AÑO 2000 | POBLACIÓN AÑO 2020 | INCREMENTO NETO (HAB) | No. TOTAL DE VIVIENDAS* | NÚMERO VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL (60%) | NUMERO DE VIVIENDAS DIFERENTES A V.I.S |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|--|--|
| RIO FRIO | 5.284 | 6.500 | 1.216 | 243 | 146 | 97 |
| VARELA | 3.813 | 4.740 | 927 | 185 | 111 | 74 |
| LA GRAN VÍA | 1.655 | 2.032 | 377 | 75 | 45 | 30 |
| SANTA ROSALÍA | 548 | 678 | 130 | 26 | 16 | 10 |
| ORIHUECA | 11.543 | 14.355 | 2.812 | 562 | 337 | 225 |
| PALOMAR | 1.644 | 2.099 | 455 | 91 | 55 | 36 |
| SEVILLA | 11.985 | 14.897 | 2.912 | 582 | 349 | 233 |
| GUACAMAYAL | 12.557 | 15.575 | 3.018 | 604 | 362 | 241 |
| GUAMACHITO | 1,09 | 1.388 | 1.387 | 277 | 166 | 111 |
| TUCURINCA | 3.269 | 4.063 | 794 | 159 | 95 | 64 |
| SOPLADOR | 1.090 | 1.388 | 298 | 60 | 36 | 24 |
| TOTAL VIVIENDAS REQUERIDAS | | | | 2865 | | |
| TOTAL VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL | | | | | 1719 | |
| TOTAL VIVIENDAS DIFERENTES A V.I.S | | | | | | 1146 |

*Asumiendo un núcleo familiar conformado por cinco (5) personas

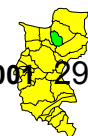


TABLA 3. ÁREAS ESTIMADAS PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

| CORREGIMIENTO | NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL | AREA REQUERIDA PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL* | |
|--|---------------------------------------|--|-----------|
| | | (M2) | (HAS) |
| RIO FRIO | 146 | 10214,4 | 1,02 |
| VARELA | 111 | 7786,8 | 0,78 |
| LA GRAN VÍA | 45 | 3166,8 | 0,32 |
| SANTA ROSALÍA | 16 | 1092 | 0,11 |
| ORIHUECA | 337 | 23620,8 | 2,36 |
| PALOMAR | 55 | 3822 | 0,38 |
| SEVILLA | 349 | 24460,8 | 2,45 |
| GUACAMAYAL | 362 | 25351,2 | 2,54 |
| GUAMACHITO | 166 | 11650,044 | 1,17 |
| TUCURINCA | 95 | 6669,6 | 0,67 |
| SOPLADOR | 36 | 2503,2 | 0,25 |
| | | 120337 | |
| TOTAL REQUERIDO PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL | | | 12,03 Has |

*Se asume un área promedio por vivienda de 70 m2 sin incluir equipamiento ni áreas viales.



TABLA 4. ÁREAS ESTIMADAS PARA VIVIENDAS QUE NO FORMAN PARTE DEL PROGRAMA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

| CORREGIMIENTO | No. TOTAL DE VIVIENDAS* | NÚMERO VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL (60%) | NUMERO DE VIVIENDAS DIFERENTES A V.I.S | AREA REQUERIDA PARA VIVIENDAS DIFERENTE A V.I.S* | |
|--|-------------------------|--|--|--|-------|
| | | | | (M2) | (HAS) |
| RIO FRIO | 243 | 146 | 97 | 14550 | 1,455 |
| VARELA | 185 | 111 | 74 | 11100 | 1,11 |
| LA GRAN VÍA | 75 | 45 | 30 | 4500 | 0,45 |
| SANTA ROSALÍA | 26 | 16 | 10 | 1500 | 0,15 |
| ORIHUECA | 562 | 337 | 225 | 33750 | 3,375 |
| PALOMAR | 91 | 55 | 36 | 5400 | 0,54 |
| SEVILLA | 582 | 349 | 233 | 34950 | 3,495 |
| GUACAMAYAL | 604 | 362 | 241 | 36150 | 3,615 |
| GUAMACHITO | 277 | 166 | 111 | 16650 | 1,665 |
| TUCURINCA | 159 | 95 | 64 | 9600 | 0,96 |
| SOPLADOR | 60 | 36 | 24 | 3600 | 0,36 |
| TOTAL VIVIENDAS | 2865 | | | | |
| TOTAL VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL | | 1719 | | | |
| TOTAL VIVIENDAS DIFERENTES A V.I.S | | | 1146 | | |
| TOTAL ÁREA REQUERIDA PARA VIVIENDAS DIFERENTES A V.I.S (M2) | | | | 343500 | |
| TOTAL ÁREA REQUERIDA PARA VIVIENDAS DIFERENTES A V.I.S (HAS) | | | | | 34,35 |

*Se asume un área promedio por vivienda de 150 m2 sin incluir equipamiento ni áreas viales

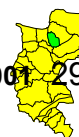


TABLA 5. RESUMEN GENERAL DE ÁREAS REQUERIDAS PARA NUEVAS VIVIENDAS EN LA ZONA BANANERA

| CORREGIMIENTO | AREA REQUERIDA PARA VIVIENDAS | | TOTAL POR CORREGIMIENTO (HAS) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | V.I.S (HAS) | OTRO TIPO DE VIVIENDA (HAS) | |
| RIO FRIO | 1,02 | 1,455 | 2,48 |
| VARELA | 0,78 | 1,11 | 1,89 |
| LA GRAN VÍA | 0,32 | 0,45 | 0,77 |
| SANTA ROSALÍA | 0,11 | 0,15 | 0,26 |
| ORIHUECA | 2,36 | 3,375 | 5,74 |
| PALOMAR | 0,38 | 0,54 | 0,92 |
| SEVILLA | 2,45 | 3,495 | 5,94 |
| GUACAMAYAL | 2,54 | 3,615 | 6,15 |
| GUAMACHITO | 1,17 | 1,665 | 2,83 |
| TUCURINCA | 0,67 | 0,96 | 1,63 |
| SOPLADOR | 0,25 | 0,36 | 0,61 |
| TOTAL MUNICIPIO | 12,03 | 17,175 | 29,21 |

En materia de Servicios Públicos:

- En materia de servicios públicos, además de los procesos de optimización de los servicios en operación y del cubrimiento de los respectivos déficits, la estrategia se orienta a programar la oportuna disposición de los servicios requeridos para la atención de la población futura, según las proyecciones que para el efecto se señalan en la Tabla 95.
- Mejorar los desempeños logísticos, administrativos y operativos de las empresas que tienen a su cargo la prestación de los servicios públicos.
- Establecer procesos de coordinación permanentes con aquellas empresas que tienen a su cargo servicios no prestados directamente por el Municipio (por ejemplo: gas, energía eléctrica, comunicaciones, etc.).

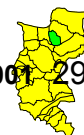


- Desarrollar programas que promuevan el pago oportuno de la prestación de los servicios, con base en el revertimiento de beneficios y mejoría en la calidad de vida de la población.
- Asociar los proyectos de servicios públicos con la preservación del medio ambiente en general.
- Adoptar y diseñar mecanismos que faciliten las diferentes formas de participación y asociación con terceros para la formulación, planeación, diseño, construcción, operación, mantenimiento, administración, venta y evaluación de los servicios.



TABLA 6. PROYECCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS MUNICIPIO ZONA BANANERA. AÑO 2020

| SERVICIO | RIOFRIO | VERELA | SOPLADOR | TUCURINCA | GUAMACHITO | GUACAMAYAL | SEVILLA | PALOMAR | ORIHUECA | SANTA ROSALÍA | LA GRAN VÍA | TOTAL |
|-----------------------------|---------|---------|----------|-----------|------------|------------|---------|---------|----------|---------------|-------------|-----------|
| ACUEDUCTO (Lts/día) | 182.850 | 139.500 | 45.150 | 119.550 | 45.150 | 453.150 | 437.250 | 68.700 | 422.250 | 19.950 | 57.000 | 1.990.500 |
| ALCANTARILLADO (Lts/día) | 146.280 | 111.600 | 36.120 | 95.640 | 36.120 | 362.520 | 349.800 | 54.960 | 337.800 | 15.960 | 45.600 | 1.592.400 |
| ASEO (Kg/día) | 427 | 326 | 105 | 279 | 105 | 1.057 | 1.020 | 160 | 985 | 47 | 133 | 4.645 |
| ENERGÍA ELÉCTRICA (KW) | 508 | 388 | 125 | 332 | 125 | 1.259 | 1.215 | 191 | 1.173 | 55 | 158 | 5.529 |
| GAS (m3/día) | 202,67 | 154,5 | 49,67 | 132,33 | 49,670 | 503 | 485,33 | 75,83 | 468,67 | 21,67 | 62,83 | 2.206,17 |



En lo Ambiental.

- Promover acciones integrales entre todos los actores municipales (administración, gremios, comunidad, etc.), asociadas con la recuperación de áreas con reconocibles problemas ambientales.
- Impulsar la cultura de la producción (urbana y rural) limpia, con el fin de evitar focos de contaminación.
- Elaborar estudios para la prestación de servicios que garanticen la sustentabilidad del territorio, en particular para proyectos asociados con rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de aguas y residuos sólidos.
- Preservación del componente territorial correspondiente a las zonas bajas adyacentes a la Ciénaga Grande de Santa Marta y la Sierra Nevada.

En la Productividad y el Empleo.

- Desarrollar y promover, en el mediano y largo plazo, la industria del turismo en el Municipio, teniendo en cuenta la cercanía a la Sierra Nevada de Santa Marta.
- Consolidar el núcleo urbano microregional conformado por Prado-Sevilla y Guacamayal como centro agroindustrial del Municipio.
- Establecer mecanismos que propicien la localización de actividades económicas en el territorio Municipal mediante una adecuada coordinación entre el sector público y el privado.
- Canalizar la inversión pública local como mecanismo de generación de empleo a través de la vinculación de personal profesional y no profesional residente en el Municipio.



- Establecer monitoreos acerca de la actividad asociada con la siembra de banano y la palma africana, con el fin de prever incidencias de factores externos que afecten o tiendan a incrementar el desempleo local.
- Definir políticas de incentivo a la localización de agroindustrias en general.
- Mejorar la accesibilidad a todos los núcleos urbanos del municipio, con el fin de evitar los cuellos de botella que genera una inadecuada malla vial para el estímulo al desarrollo empresarial y de servicios.
- Promover la constitución de líneas de créditos blandos por parte del sistema financiero para el estímulo de la microempresa.
- Fomentar el cooperativismo como suma de esfuerzos encaminados a potenciar proyectos comunitarios.
- Establecer convenios con instituciones educativas de otras ciudades para la capacitación del recurso humano.

5.1.2 Estrategias Territoriales.

- Fortalecer los mecanismos administrativos de la entidad municipal con responsabilidades en el campo de la planificación urbana, como lo es la Oficina de Planeación local.
- Dotar a la misma dependencia, de los elementos logísticos (equipos, comunicaciones, locales, etc.) apropiados para atender, formular y/o asesorar en la formulación de proyectos locales.



- Organizar y apoyar las organizaciones comunitarias (Comunas) como fuente de adecuada participación y consecución de legitimidad de los proyectos que se lleven a cabo en el territorio municipal.
- Desarrollar nuevas áreas de expansión urbana para atender los programas de vivienda de interés social y los equipamientos que estas requieran.
- Preservar las áreas destinadas a protección de cursos de agua, zonas forestales, áreas especiales de reserva, de protección ecológica, entre otras.
- Preservar las áreas urbanas que tengan valor patrimonial y reflejen la memoria colectiva (histórica, cultural, arquitectónica) del municipio y sus habitantes.
- Establecer el marco normativo territorial (Estatuto de Usos del Suelo) necesario para garantizar procesos de expansión equitativos, y permitan eviten la ocupación de áreas no aptas para actividades urbanas.
- Desarrollar programas de erradicación de asentamientos en zonas de riesgo, transformándolas en áreas recreativas o de reserva y protección.

Espacio Público.

- Incrementar, mediante programas de construcción de zonas verdes y parques, los porcentajes de espacio público destinados a la satisfacción de las necesidades colectivas de la población.
- Asegurar las transferencias de las áreas de cesión de las urbanizaciones hacia el municipio, de tal manera que se garantice su utilidad para los fines recreativos colectivos.



- Transformar los espacios dejados por los programas de reubicación de viviendas en zonas de riesgo como áreas verdes y de protección.
- Mejorar las rondas de los arroyos que cruzan los diferentes centros poblados, procurando su utilización para fines recreativos.
- Programar las obras indispensables para la normalización de las vías mediante la construcción de andenes, obras de arte, señalización, etc.

5.1.3 Estrategias en materia de Infraestructura Vial y de Transporte.

- Incrementar la densidad vial del municipio, con el fin de mejorar la movilidad de la población y de los bienes que estos requieran. Con esto se garantiza la accesibilidad de la población a los centros de consumo.
- Integrar el espacio municipal a través de una eficiente red de vías, con lo cual pueda alcanzarse la adecuada articulación del sistema urbano local con las áreas rurales y con otros niveles territoriales.
- Potenciar el uso del sistema de transporte férreo para la movilidad de la población, dado que la red existente conecta a todos los núcleos urbanos principales.
- Elaborar los estudios de factibilidad para constituir una pequeña terminal de transporte interdepartamental, con el fin de evitar el traslado de la población hasta Ciénaga para obtener este servicio.



5.1.4 Estrategias para el sector Administrativo Municipal.

- Asumir las actividades asociadas con la planificación del territorio como procesos de organización, participación y concertación que respondan efectivamente a los requerimientos demandados por el desarrollo del municipio.
- Conformar grupos asesores en asuntos urbanos, rurales, de servicios públicos y de usos del suelo, como instancias asesoras y de concertación de los programas y proyectos que surjan del respectivo proceso de ordenamiento. Estos grupos podrán constituirse no solo en veedores del proceso de ejecución del plan, sino en instrumentos de trabajo para los ajustes que se requiera en el desarrollo del proceso.
- Establecer permanentes programa de capacitación del recurso humano de la Administración Municipal, así como la utilización de instrumentos modernos de gestión (sistematización, archivos magnéticos, etc.).
- Constituir, con la cartografía aportada por el IGAC y la elaborada durante el proceso de formulación del respectivo plan de ordenamiento, el sistema de información geográfico y ambiental como instrumento base para las acciones de planificación del desarrollo territorial.
- Modernizar los procedimientos de captación de impuestos en el municipio.

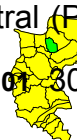


6 COMPONENTE URBANO

Mediante el desarrollo del Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento se definen las principales acciones en materia de áreas de conservación, protección, zonas de riesgos, infraestructura vial y de transporte, proyecciones de servicios públicos y equipamientos colectivos (ver cuadros en el Componente General), entre otros, cuyos elementos forman parte tanto de la cartografía elaborada como del texto del proyecto de acuerdo de adopción del PBOT.

El modelo de ordenamiento urbano en la escala municipal se define por centralidades y corredores urbanos, a través de los cuales se integren los pobladores y sus actividades, buscando con ello evitar la segregación y las inequidades en su calidad de vida, además de racionalizar las oportunidades de uso del territorio. El sistema de centros urbanos del municipio Zona Bananera corresponde a uno típicamente rural, en donde cada centro comprende una determinada zona de influencia, siguiendo una distribución que interpreta el crecimiento y la especialización (usos del suelo) de las diferentes áreas del territorio. En el marco del proceso de ordenamiento este sistema urbano será fortalecido y consolidado, confiriéndole una identidad particular establecida a partir de los bienes servicios ofrecidos por cada uno y por el significado que tienen para los pobladores zoneros.

De acuerdo con lo anterior y su impacto en el ordenamiento del municipio y la cobertura de sus servicios se jerarquizan como: un núcleo urbano central (Prado-



Sevilla-Guacamayal) y centros urbanos periféricos configurados a través de corredores urbanos.

El núcleo urbano central en el modelo de ordenamiento urbano posee identidad por los bienes y servicios que ofrece, destacándose por ser un Centro Histórico y Administrativo de primer orden en el nuevo municipio.

En lo que respecta a los corredores urbanos, se trata de los desarrollos lineales paralelos a la Vía Troncal de Oriente y a la Vía Férrea, los cuales presentan las siguientes características:

- **CORREDOR TRONCAL DE ORIENTE:** Es el área comprendida desde el corregimiento de Tucurín, pasando por Santa Rosalía hasta el corregimiento de la Gran Vía, presentándose como un eje principal para los intercambios comerciales, prolongándose y relacionando al municipio con las zonas portuarias de Santa Marta hacia el norte, y el interior del país hacia el sur.
- **CORREDOR FÉRREO.** Es el área comprendida desde Tucurín pasando por los corregimientos de Guamachito, Guacamayal, Sevilla (Prado-Sevilla), Orihueca, Varela y Riofrío hasta su interconexión con la ciénaga y la zona portuaria de Santa Marta.

Ambos corredores tienen como característica la interconexión de los centros urbanos que los conforman con el puerto de Santa Marta.



7 DEL ESPACIO PUBLICO URBANO

Adicionalmente a las centralidades y corredores urbanos antes descritos, el desarrollo del sistema urbano y de cada uno de los centros que lo integra, se fundamenta en el planeamiento y operación de los sistemas estructurantes del espacio público, compuesto por el conjunto de elementos naturales e introducidos que vinculan y relacionan los diferentes usos privados con fines residenciales, productivos e institucionales, que brindan la oportunidad de eliminar todo tipo de discriminación racial, política, social o religiosa, que permite la sostenibilidad y el disfrute de los recursos y servicios ambientales presentes en el territorio.

En este orden de ideas, el espacio público urbano está configurado en torno a los siguientes elementos: NATURALES, en los que se incluyen ejes estructurantes del desarrollo urbano como son los sistemas orográfico e hidrográfico, y los ELEMENTOS INTRODUCIDOS.

Conforma el sistema orográfico urbano el conjunto de colinas y valles que delimitan las áreas urbanas de la Zona Bananera. Con respecto a ello, se busca recuperar el ecosistema original de la región biogeográfica y conservar su valor paisajístico, así como promover la destinación exclusiva de los cerros a los usos de aptitud forestal productora en pendientes superiores al 15%, mediante actividades de arborización con especies nativas, el establecimiento de viveros, la investigación, la educación ambiental y el turismo ecológico.



El sistema hidrográfico está conformado por todos los arroyos correspondientes a las corrientes naturales de agua, en los tramos localizados en el suelo urbano y de expansión, incluyéndose dentro del mismo las franjas de protección de los arroyos los 30 metros a lado y lado del borde del arroyo, de acuerdo al caudal y el grado de consolidación urbana, se pretende su conservación como áreas de reforestación protectora.

Dentro de los COMPONENTES INTRODUCIDOS se encuentran el sistema vial y de transporte, el sistema de espacios públicos de recreación, cívicos y de deporte y el sistema de servicios públicos

Respecto a las VÍAS en los centros urbanos del municipio, estas se encuentran soportadas en los sistemas viales de cada uno de estos, conformando la infraestructura física de soporte para el desplazamiento de personas, bienes y servicios, complementado con los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

Es preciso señalar los siguientes tipos de vías como los elementos que configuran la red viaria para cada centro poblado:

Vías arterias: Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro de los centros poblados uniéndolos las diferentes zonas urbanas internas, y de éstas con las vías municipales troncales municipales.

Vías colectoras: De distribución a los diferentes barrios de los corregimientos en forma directa o con vías barriales.



Vías barriales: Conjunto de vías vehiculares cuya función es facilitar el acceso directo a las propiedades, en las cuales se restringe el transporte público y de carga y se acondicionan para velocidades bajas y flujos peatonales.

Vías peatonales: Se caracterizan por servir solamente al desplazamiento peatonal y se localizan paralelas a las vehiculares o independientes de esta, en cualquier parte del Municipio. Deben garantizar la accesibilidad a las personas con limitaciones físicas, se dividen:

Vías peatonales del Centro Histórico Administrativo: Corresponde a la adecuación del sector histórico (Prado-Sevilla), y su función es la de facilitar la circulación hacia las instituciones y proporcionar la oportunidad de apreciar las edificaciones de interés histórico y arquitectónico del Municipio de Zona Bananera.

Vías peatonales de tráfico a instituciones de educación, salud y recreación: Son aquellas vías que desplazan mayores flujos de peatones por servir a la vía de desplazamiento de transporte público que sirven a instituciones de educación, salud y recreación en cada uno de los corregimientos del Municipio.

Vías peatonales paralelas a las vehiculares: Son todas aquellas vías que recogen los flujos peatonales a lo largo de todas las vías vehiculares pertenecientes al Municipio.



8 DENOMINACIÓN DE LA RED VIAL URBANA:

8.1 ARTERIAS URBANAS

Todas aquellas que permiten la conexión del centro urbano con la red vial regional o nacional (Troncal Oriental).

8.2 VIAS COLECTORAS URBANAS:

Son aquellas que permiten la conexión de zonas urbanas con las redes arteriales, dentro de las cuales se incluyen las siguientes:

Carrera 1 (propuesta), carrera 3 y 6, calle 5 y 17 propuesta (Varela).

Calle 3, carrera 11 paralela a la Troncal de Oriente (Guamachito).

Carrera 1, 2a y 13, calle 2, 5, 7a propuesta y 15 (Orihueca).

Carrera 3 y 7, calle 1, 5 y 9 propuesta (Tucurínca).

Calle 2 propuesta, calle 4 y 6, carrera 1 propuesta, carrera 1a, 2,3a y 4 (Palomar).

Carrera 1a y 9, transversal 9, calle 5, calle 1 y 7 propuestas (La Gran Vía).

Calle 2, 5, 7 y calle periférica propuesta, carrera 1, 3 y 5 propuesta (Soplador).

Calle 3 y 7, carrera 2 y 7 a Ciénaga, vía perimetral propuesta desde la diagonal 6 hasta la calle 7 (Riofrío).

Carrera 9 y calle 4 (Guacamayal).

Calle 2 a San José de Kennedy, calle 5 a la estación y carrera 6 (Sevilla).



8.3 VIAS BARRIALES:

Comprende la totalidad de vías de las zonas residenciales urbanas y todas aquellas que no pertenezcan a las demás categorías. Facilitan el acceso directo a cada unidad de construcción.

8.4 VÍAS PEATONALES:

Serán aquellas dispuestas según estudio que para efecto elabore la Secretaría de Planeación Municipal.

En cuanto a las especificaciones asociadas con las dimensiones mínimas para los nuevos diseños y construcciones viales del suelo urbano del municipio Zona Bananera están se establecerán en el respectivo Estatuto Urbanístico incluido en el proyecto de acuerdo de adopción del PBOT.

En cuanto al sistema de transporte urbano, este se estructura a partir del parque automotor y su equipamiento complementario, caracterizado por los siguientes elementos:

1. Infraestructura: comprende al Transporte colectivo vehicular y el Transporte público individual.



2. Equipamientos: comprende las terminales de ruta, los paraderos, los estacionamientos del transporte público y factores complementarios como señalización.

El Municipio Zona Bananera diseñará e implementará un Plan Sectorial de transporte y tránsito que complementará y especificará el funcionamiento de este sistema, contemplando un diagnóstico del Parque automotor de servicio público, precisando las rutas e intensidad adecuada de movilización de vehículo en función de la necesidad de la población.

Otros elementos que hacen parte del espacio público son los siguientes:

1. Elementos de Información
2. Construcciones transitorias de servicios
3. Elementos de ornamentación y ambientación
4. Elementos de seguridad
5. Elementos de higiene

Para lo anterior, fíjense como criterios que orienten las normas de uso y manejo de los espacios públicos los siguientes:

1. Protección, mejoramiento y ampliación del espacio público, garantizando que el uso general predomine sobre el uso particular.



2. Planificación y consolidación del espacio público, asignando especial relevancia a las áreas cívicas de uso público.
3. Control sobre los procesos de ocupación o edificación de los espacios públicos
4. Incorporación de las áreas de riesgo urbanas como espacio público o zonas verdes de los corregimientos.

9 EL PATRIMONIO CÍVICO – CULTURAL.

El plan reconoce el conjunto de lugares, bienes, tradiciones y manifestaciones que forman parte de la identidad regional o local que debe preservarse para el goce y disfrute de la población del municipio actual y futura, y para los turistas que hacen parte y uso del sistema del espacio público. Sus principales componentes se incluyen en el proyecto de Estatuto Urbano.

Se refieren a elementos materiales como la Arquitectura, los recintos, los monumentos y en general el paisaje conservado y transformado por el hombre. Lo integran el conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, documental y testimonial, de antigüedad, de autenticidad, histórico y/o afectivo y que forman parte por lo tanto de la memoria urbana colectiva. Para efectos de su clasificación y protección se determinan de la siguiente manera:



1. Monumentos Municipales.

Dentro de este tipo se distinguen aquellos edificios que por su interés arquitectónico y antigüedad son representativos para sus habitantes, ellos son:

La actual Sede de La Alcaldía

La Sede de la Registraduría.

Sede del Concejo Municipal.

Sede Militar

Algunas viviendas de valor histórico

Estación Férrea (Prado-Sevilla).

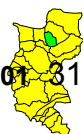
2. Zonas abiertas y espacios cubiertos para la recreación y el deporte existentes y desarrollados durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

Los parques urbanos actuales y por desarrollarse.

Las canchas deportivas urbanas.

10 DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Los planes de expansión de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial para lo cual es preciso tener en cuenta aspectos como los siguientes:



- La administración municipal coordinará la expansión del suministro de servicios públicos en armonía con la creación y protección del espacio público y el equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de infraestructura en salud, educación, transporte, bienestar social y recreación.
- La administración municipal coordinará y definirá con las empresas prestadoras de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y basuras el suministro en áreas desarrolladas sin autorización de la administración municipal o en asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo.
- Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros que se establezcan para tal fin por las normas técnicas pertinentes.

Los requerimientos de servicios públicos se incluyen en las consideraciones estratégicas descritas en el Componente General y los criterios generales para su desarrollo desde la perspectiva territorial en el Acuerdo de adopción del PBOT.

En lo que respecta a las normas urbanísticas referidas a los diferentes usos del suelo urbano, criterios de ocupación por tipos de usos y construcción, especificaciones sobre tratamientos (conservación, rehabilitación, desarrollo urbano, mejoramiento integral, etc.), corresponden al texto del Acuerdo de adopción del POT.



11 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La vivienda es un bien básico para la satisfacción de las necesidades de los seres humano, desarrolla a la persona, la familia y a la comunidad, dinamiza las actividades productivas, y es indicador del nivel cultural; la vivienda comprende la unidad privada y su entorno inmediato que conforma la vecindad.

Para enfrentar la problemática de la vivienda de interés social y su déficit, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial propone desarrollar una política de vivienda de interés social municipal fundamentada en la oferta de suelo para VIS para vivienda nueva, el mejoramiento de vivienda y su entorno, la legalización urbana y la tenencia del suelo actuando en concordancia con la política nacional de vivienda, con subsidios a la demanda que otorga el municipio y el gobierno nacional a través de entidades especializadas en la municipalidad y el Gobierno Nacional.

Los programas a desarrollar incluyen:

1. Vivienda nueva: su objetivo es la superación el déficit cuantitativo de vivienda originado por el crecimiento de hogares, los proceso migratorios y la superación del hacinamiento crítico

2. Mejoramiento integral de vivienda y entorno: su objetivo es la superación el déficit cualitativo de las edificaciones y el urbanismo de sectores marginados, con la dotación de servicios públicos, equipamiento comunitario, mejoramiento de



carencias básicas en pisos, techos, muros baño y cocina en las edificaciones, complementado con la implementación de programas sociales ordinarios de la municipalidad.

3. Legalización urbana y de tenencia del suelo: incluye la conformación predial de asentamientos no planificados, que ocupan terrenos públicos, la regulación de la prestación de los servicios públicos, y escriturar los predios a los poseedores.

Adicionalmente, deberán generarse procesos de capacitación y formación de iniciativas comunitarias para la obtención de vivienda nueva y oferta de suelo municipal urbanizado, y propiciar acciones tendientes a sostener y mantener la calidad habitacional de las urbanizaciones residenciales de vivienda de interés social en la Zona Bananera, asociándola con aspectos como la cultura, el clima, las tipologías de construcción, la estabilidad estructural, las condiciones de sismo resistencia, los tipos de solución y sus áreas mínimas, alturas y asilamientos correspondientes.

Las disposiciones generales acerca de proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social deben contemplar lo siguiente:

1. Desarrollos en suelos urbanos consolidados, no desarrollados o de expansión urbana.
2. Conexión inmediata a las redes de infraestructura de Acueducto Alcantarillado y Energía Eléctrica, opcionalmente a la red de Gas.



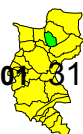
3. Cobertura inmediata del servicio de recolección de basuras.
4. Existencia de una vía peatonal o vehicular transitable por lo menos por un costado de la vivienda.
5. Existencia de una vía vehicular máximo a 80 metros de la vivienda
6. Rutas de transporte público, máximo a 500 metros de la urbanización.
7. Radio de cobertura de los servicios de salud educación preescolar y primaria o con oferta de áreas para la prestación de estos servicios al interior de la urbanización.
8. Respeto de cauces naturales de arroyos, zonas de inundación y cuerpos de agua.
9. Orientación favorable al clima para la protección de la asoleación y el máximo aprovechamiento de los vientos.
10. Tratamientos paisajísticos y de arborización que disminuyan el impacto de la radiación solar.
11. Vías vehiculares con pendientes inferiores al 15%
12. Garantizar el acceso a personas con discapacidad física en circulaciones continuas en el espacio público.
13. Garantizar el 1% de las viviendas para personas con discapacidad física y si se construyen por lo menos 100 unidades una por cada urbanización, que cumplan con las normas Icontec para accesibilidad de las personas discapacitadas al medio físico.
14. Densidad neta no superior a las 120 viviendas por hectárea



15. Los índices de ocupación serán menores a 0.80 en viviendas de 1 piso, menores 0.60 en vivienda de dos pisos y 0.45 en multifamiliares de más de tres pisos.
16. El frente de lote mínimo será de 8 metros.
17. El área mínima de lote es de 120 metros cuadrados
18. La relación entre frente y fondo el lote será mínimo de 1- 2
19. Zonas libres la topografía deben permitir la localización de zonas deportivas.
20. La localización de las zonas libres debe encontrarse equidistantes a las viviendas.
21. La urbanización debe considerar la iluminación del espacio público
22. La vivienda que no pertenezca a desarrollos progresivos deberá contemplar un área mínima de construcción de 36 metros cuadrados.
23. La altura mínima en los espacios de alcobas, salón y comedor será de 2.40 metros.
24. La altura mínima en la cocina será de 2.30 metros
25. La altura mínima en los baños será de 2.20 metros
26. La altura mínima con cubierta inclinada del 27% será 2.20 metros
27. Los espacios de salón y comedor tendrán una área mínima de 18 metros cuadrado y un lado mínimo de 3 metros
28. Los espacios de alcobas tendrán una área mínima de 9 metros cuadrados y un lado mínimo de 3 metros
29. Los espacios de baño tendrán una área mínima de 2.31 metros cuadrado y un lado mínimo de 1,1 metros



30. Los espacios de circulación y las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro
31. Los espacios de cocina y ropas tendrán un área mínima de 6 metros y un lado mínimo de 1,5 metros.
32. La altura mínima en vanos para puertas es de 2 metros y el ancho mínimo para alcobas y cocina es de 0.90 metros y para baños de 0.70 metros.
33. Los espacios de salón y comedor tendrán una área mínima de 15,6 metros cuadrado y un lado mínimo de 2,8 metros
34. El ancho mínimo de los vanos para las ventanas será de 1,4 para salón y comedor y 1,20 para alcobas, previendo sistemas de ventilación cruzados.
35. Los baños deberán estar debidamente ventilados.
36. Las urbanizaciones deberán cumplir con el Código de Sismo Resistencia.

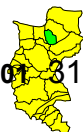


12 COMPONENTE RURAL.

Desde la perspectiva territorial es el Componente que predomina en el municipio, dada su reconocible vocación agropecuaria. Su estructura general puede ser observada en la descripción y análisis ambiental del municipio y en el conjunto de planos (cartografía) que forman parte de este aspecto, el cual incluye el plano general de zonificación o propuesta de ordenamiento territorial general, que contiene consideraciones como las siguientes:

- Áreas de conservación y protección
- Áreas de amenazas y riesgos
- Infraestructura vial
- Áreas para la disposición de residuos sólidos y líquidos
- Centros poblados
- Normas sobre usos y parcelación, las cuales se incluyen en el correspondiente Estatuto de Usos del Suelo (denominado genéricamente Estatuto Urbano)

El suelo rural del municipio se define a través de zonas: de conservación y de protección, zonas de producción agrícola y ganadera; y su estructura la constituyen elementos naturales e introducidos, al igual que el Componente Urbano.



12.1 LOS ELEMENTOS DEL COMPONENTE RURAL.

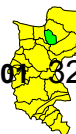
12.1.1 SISTEMA BIOFISICO

Lo conforman los sistemas orográfico, hidrográfico y las áreas de vegetación y ecosistemas estratégicos, constituyéndose en criterios fundamentales del mismo los siguientes:

1. Los aspectos ambientales tendrán prevalencia sobre otros procesos, tales como los de construcción, o explotación. Para el aprovechamiento de los recursos vegetales se dará prioridad a los usos propios del suelo rural.
2. Se dará protección a los recursos naturales tales como el agua, el paisaje, la cobertura vegetal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno.
3. Se considerará la protección a la geomorfología, las características del paisaje y la topografía.

12.1.2 OROGRAFÍA.

El sistema orográfico rural está compuesto por las colinas ubicadas a lo largo de la Troncal de Oriente, desde las proximidades de la vereda de San José de Kennedy hasta los límites de la quebrada La Aguja, cuyas pendientes van hasta más del 50% y superan los 200 mts de altura. También los valles a lo largo de la margen de los ríos Riofrío, Sevilla y Tucurín con pendientes de 6% al 10%.



12.1.3 HIDROGRAFIA.

Está constituida por los ríos Tukurinca, Sevilla, Riofrío. Se incluyen las franjas de protección de los ríos Tukurinca, Sevilla, Riofrío con todos sus afluentes que son: quebrada Tresvueltas, Camargo, Las Cruces, Mamarongo, Orihueca y Guaimaro.

El PBOT asume como políticas básicas para la preservación y conservación de los recursos hídricos las siguientes:

- Las corrientes de agua de los arroyos deben conservar su cauce natural y éste no podrá modificarse , si es necesaria una desviación o rectificación , este debe contar con la aprobación de las autoridades competentes, especialmente las ambientales.
- En las áreas de protección de arroyos se deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación de los cuerpos de agua nacimientos de aguas.
- Áreas de Interés Ambiental: conformadas por las áreas de conservación y protección del sistema orográfico, hasta los 200 MSNM, las áreas de conservación y protección del sistema hidrográfico es decir 30 metros a partir del borde en el punto de cota máxima de inundación de los ríos.



13 DE LOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES

13.1 VIAS Y TRANSPORTE

El sistema vial rural comprende las vías nacionales y municipales que se identifican en los planos respectivos, mientras la estructura vial propuesta como soporte del proceso de ordenamiento se incluye en el plano de zonificación correspondiente al ordenamiento territorial resultante de los análisis y aspiraciones de la comunidad local.

De acuerdo con el alcance y las posibilidades de conexión que ofrecen las vías que cruzan la zona rural se clasifican en tres jerarquías:

- Vías arteriales principales (vías nacionales)
- Vías secundarias
- Vías terciarias

Las vías arteriales principales corresponden al sistema de corredores interregionales, cuya función es la de conectar el municipio con la región y la nación. Incluye las siguientes:

1. Vía Troncal de Oriente.
2. Vía Férrea Nacional



Las vías secundarias comprenden las vías municipales que intercomunican a los centros poblados entre sí, interconectándose a su vez con el Sistema Vial arterial principal (Regional y Nacional):

1. Vía Circunvalar Municipal (propuesta).
2. Vía de interconexión Orihueca-Palomar.
3. Vía de interconexión Sevilla-Guacamayal.
4. Vía de interconexión Guacamayal-Palomar
5. Vía de interconexión Guamachito-Troncal de Oriente.
6. Vía de interconexión Tucurínca-Troncal de Oriente.
7. Vía de interconexión Soplador-Troncal de Oriente.
8. Vía de interconexión Guamachito-Soplador.
9. Vía de interconexión Guacamayal-Troncal de Oriente.
10. Vía de interconexión Guacamayal-Vía Circunvalar Municipal.(propuesta).
11. Vía paralela a la Línea Férrea.(propuesta).
12. Vía de interconexión La Gran Vía-Orihueca.
13. Vía de interconexión Orihueca-Vía Circunvalar Municipal.(propuesta)
14. Vía de interconexión Riofrío-Troncal de Oriente.

Las vías terciarias son las que permiten el acceso a los diferentes predios o parcelaciones de la zona rural, cuya calzada mínima debe ser de 4 metros, con una berma de 1.5 metros y una franja pública de 7 metros y un retiro mínimo de edificaciones de 1.50 metros.



14 SERVICIOS PUBLICOS RURALES

14.1 DISPOSICIONES SOBRE DESHECHOS LIQUIDOS Y SÓLIDO.

Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales (campestres), comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar la disposición final de desechos líquidos y sólidos y el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales para estos casos.

14.2 ADQUISICION DE ÁREAS PARA LA DISPOSICION Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

De conformidad con la normatividad vigente, se delimitará y se procurará la adquisición de las áreas requeridas para el tratamiento de las aguas residuales de las zonas urbanas y rurales por parte de las autoridades administrativas municipales, previo elaboración de detallados estudios técnicos.

Tanto las áreas actuales que se destinan a este propósito como las nuevas áreas adquiridas deberán cercarse con una barrera física natural, la cual impida el ingreso del hombre y animales domésticos, la cual no podrá ser inferior a los 1000 metros.



En materia de usos del suelo rural los estudios ambientales permiten establecer los siguientes:

14.2.1 ZONAS DE PROTECCIÓN RURALES:

Constituidos por las zonas de protección de los componentes naturales del territorio y los componentes introducidos y zonas que por ser zonas de alto riesgo, tiene restringido la posibilidad de uso y urbanización .

Para estas áreas se conservará la cobertura existente, las aguas, los ejemplares de fauna y las especies de flora que existan o habiten dentro del territorio, las edificaciones a desarrollar donde se permitan deben garantizar la estabilidad de los suelos, la protección paisajística y tener como propósito apoyar los programas propios del turismo ecológico o visitas dirigidas.

14.2.2 ZONAS DE CONSERVACIÓN Y/O PROTECCIÓN DE LOS COMPONENTES NATURALES:

Se clasifican en suelos de protección del sistema orográfico, hidrográfico y de ecosistemas estratégicos.

14.2.3 ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA OROGRÁFICO

Corresponde a las áreas de colinas con alta susceptibilidad a la erosión por pendientes mayores al 25% colinas y valles de la municipalidad con pendientes superiores al 6% hasta el 10% en el Municipio Zona Bananera. El uso predominante es bosques y reforestación; a demás se podrán habilitar parques y



zonas recreativas con vialidad secundaria. En esta zona no se permiten construcciones de ninguna clase y se protegerá la fauna y flora existente.

14.2.4 ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O CONSERVACION DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO

14.2.4.1 *Zonas de protección cauces, de ríos y afluentes:*

En estas zonas no se permiten construcciones de ninguna clase y se protegerá la fauna y la flora existente, se contabilizará 30 metros a lado y lado de bordes de ríos y afluentes.

La administración municipal y las autoridades competentes establecerán las medidas excepcionales necesarias para que las construcciones existentes a la fecha de aprobación del Plan Básico de Ordenamiento (PBOT), se les permita su ocupación siempre y cuando, por su ubicación, no se encuentren en zonas de riesgo de inundación o derrumbamiento.

14.2.4.2 *Conservación y protección del recurso hídrico:*

Esto es extremadamente necesario y fundamental porque el agua es irremplazable en la naturaleza, dependemos tanto de ella que si faltara sería imposible la existencia de cualquier organismo vegetal ó animal. Satisface las necesidades tanto para el consumo humano como para la implementación de



explotaciones agropecuarias y pesqueras en el sector rural. Por lo anterior se debe proteger la contaminación de los cuerpos de agua, por vertimiento de residuos orgánicos y químicos. Como sucede en la actualidad en las tres cuencas del municipio; los ríos: Tucurínca, Sevilla y Frío.

14.2.5 ZONAS DE PROTECCIÓN POR ALTO RIESGO:

Son las zonas de inundación en sectores de los ríos Tucurínca, Sevilla y Riofrío con sus afluentes que por erosión presentan inestabilidad.

14.2.6 ZONAS DE PROTECCIÓN: COMPONENTES INTRODUCIDOS:

Las categorías definidas para el ámbito rural son:

- Zonas de Protección por restricciones sanitarias
- Zonas de Protección por redes de transmisión eléctrica
- Zonas de Protección por afectación vial.
- Zona de Protección por afectación de Línea Férrea.

14.2.7 ZONAS DE PROTECCIÓN POR RESTRICCIONES SANITARIAS:

Son suelos que poseen restricciones por la presencia de infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, lagunas de oxidación, que exigen áreas de protección para la localización de actividades residenciales cercanas. Estas tendrán un ancho equivalente a 1 Km., y en ellas no pueden desarrollarse programas de vivienda.



14.2.8 ZONA DE PROTECCIÓN POR RESTRICCIONES DE LÍNEAS DE TRANSMISIONES ELÉCTRICA:

Son los suelos adyacentes a las líneas actuales o futuras de conducción de redes eléctricas de 500 KW con 32 metros a lado y lado; 230KW, 16 metros a lado y lado y 115 KW, 8 metros a lado y lado de la línea de energía. Están reglamentadas por la empresa prestadora de los servicios de energía eléctrica respectiva; son necesarias para prevenir cualquier peligro o riesgo por la caída de las líneas de alta tensión y arriesguen la vida de los habitantes .

14.2.9 ZONAS DE PROTECCIÓN, AFECTACIÓN DEL SISTEMA VIAL RURAL:

Son las franjas paralelas y colindantes con las vías del sistema primario, secundario y terciario, zonas de protección ambiental, en suelo privado, complementario al derecho de vía, cuyo objeto es posibilitar, una ampliación, o paso de una red de servicio público que necesariamente debe constituirse en zona de forestación; su dimensión y tipo de vía serán las reglamentadas específicamente establecidas por el municipio de Zona Bananera.

14.2.10 ZONAS DE PROTECCIÓN VIAS ARTERIALES PRINCIPALES:

Con una especificación para ésta categoría de 30 metros de franja vial , o la existente que prevalece , de 7.30 metros de ancho por calzada, 1.80 metros de berma o camino a cada costado de la calzada y 9.55 metros cada costado de franja de protección ambiental y con restricciones para desarrollos habitacionales de 100 metros a lado y lado de la vía .



14.2.11 ZONAS DE PROTECCIÓN VIAS SECUNDARIAS:

Con una especificación de 20.00 metros de franja vial o la existente que prevalece, con una calzada de 6.00 metros, 1.00 metro de berma a cada costado de la calzada 6.00 metros a cada costado de franja de protección ambiental y con restricciones para desarrollar habitacionales de 50 metros a lado y lado de la vía.

14.2.12 ZONAS DE PROTECCIÓN VIAS Terciarias:

Zonas de Protección, sobre el sistema de vías del tercer orden

a) Vías de acceso al suelo urbano: las especificaciones para ésta categoría son 20 metros de franja vial o la existente que prevalece en una sola calzada, 6 metros de calzada, 1 metros de berma a cada costado de la calzada, 6 metros cada costado de franja de protección ambiental.

b) Vías de acceso a las parcelaciones suburbanas La especificación para ésta categoría es: 15 metros de franja vial o la franja existente que prevalece en una calzada, de 5 metros de ancho de calzada, 1 metro de berma a cada costado de la calzada y 4 metros libres a cada costado de la calzada de franja de protección ambiental.

Nota: las especificaciones técnicas fueron obtenidas de la Ley 105/93 que define las especificaciones técnicas para vías regionales o nacionales, y para vías departamentales y municipales se aplicarán las normas técnicas establecidas por el Fondo Nacional de Caminos Vecinales y Veredales.



El desarrollo de proyectos de nuevas vías estará condicionado a mejorar la fluidez del tráfico entre las zonas de vivienda y empleo y de acceso a las zonas residenciales.

Se faculta al ejecutivo para ejecutar expropiaciones de predios con el fin de adelantar obras destinadas a la realización del plan vial.

Las vías de acceso a zonas donde se localizan obras de carácter público y de servicio, serán prioritarias en su realización y la administración podrá para sus efectos, expropiar a los predios afectados.

14.2.13 ZONA DE PROTECCIÓN POR AFECTACIÓN DE LÍNEA FÉRREA:

Son suelos que presenta restricciones por la presencia de infraestructura de una línea férrea, y por ubicarse adyacente al trazado puedan presentar inestabilidad en sus usos, originándose para ello una franja de protección de 30 metros a lado del eje del trazado férreo. En ellas no podrá construirse, salvo la infraestructura de apoyo al sistema de transporte férreo.

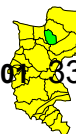
14.3 CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL.

El PBOT establece que se tendrá en cuenta la complementariedad entre los usos de protección y los de aprovechamiento de los recursos naturales , la ocupación racional del territorio, la preservación del patrimonio natural y propiciar el



crecimiento del sector primario de la economía municipal, estableciendo los siguientes usos predominantes con los siguientes objetivos .

| | |
|---------------------------------|--|
| Uso predominante: | Actividades no urbanas. |
| Ambiental: | Forestal Protector, Forestal Productor con el fin de controlar el deterioro del paisaje y los impactos ambientales sobre los cuerpo de agua y el sistema orográfico, de manera que se garantice procesos productivos más limpios y la sostenibilidad del patrimonio ambiental municipal. |
| Residencial: | Fortalecimiento del uso de vivienda rural y campestre. |
| Servicios: | Especialización de la municipalidad en servicios la servicio de la producción agrícola pecuaria |
| Recreación y Turismo Ecológico: | Promoción y organización de las actividades turísticas y recreativas ligadas a los ecosistemas estratégicos. |



De acuerdo con las actividades antes descritas, los usos se clasifican en uso para reforestación, agrícola y pecuario, residencial, agroindustrial y de servicios y a su interior podrán establecerse los siguientes:.

14.3.1 USO RESIDENCIAL.

En todo terreno que se adecue o presente uso de edificaciones de vivienda como apoyo a la población que realiza actividades rurales no podrán construirse más de cuatro (4) unidades por hectárea.

14.3.2 USO COMERCIAL.

Entiéndase la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal, relacionadas con las actividades rurales y la vivienda.

El uso comercial se podrá establecer en distintas categorías de acuerdo con la especialización de distribución de mayorista o minorista, de consumo doméstico o especializado, de frecuencia cotidiana u ocasional.

14.3.3 USO INDUSTRIAL

Se entiende como aquella actividad de explotación de los recursos naturales, o el procesamiento en niveles básicos.



14.3.4 USO DE SERVICIOS.

Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes y servicios que satisfacen las necesidades básicas de la población rural. Se clasifican en mercantiles, comunitarios e institucionales.

14.3.4.1 Servicios mercantiles:

Son actividades de apoyo a las actividades laborales, reparación y mantenimiento de equipos, servicios profesionales y personales.

14.3.4.2 Servicios a la comunidad o institucionales:

Son aquellos que proporcionan bienestar, e incrementan el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad, la protección social, la salud, la educación.

14.3.5 APTITUD FORESTAL:

Son áreas de aptitud forestal los terrenos de propiedad pública o privada, reservados exclusivamente para la protección, el mantenimiento y la utilización racional de áreas forestales protectoras o productoras protectoras.

14.3.5.1 USO FORESTAL PROTECTOR:

Son las zonas conservadas con bosque natural o artificial para proteger los recursos naturales renovables, prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque.



14.3.5.2 USO FORESTAL PRODUCTOR:

Son las zonas con bosque que protegen los recursos naturales y no se permite ningún tipo de explotación productiva ni edificación sobre estas áreas salvo las otorgadas por las autoridades competentes, en especial las ambientales.

14.3.5.3 USO AGRÍCOLA Y PECUARIO:

Son las zonas rurales que permiten la producción agrícola y pecuaria, pertenecen al suelo rural- rural

14.3.5.4 USOS PISCÍCOLAS:

Son aquellos que puedan establecerse en estanques especiales con fines industriales y comerciales.

Las normas específicas sobre formas de ocupación, áreas mínimas de lotes, niveles de aprovechamiento, retiros, usos complementarios y compatibles, entre otros, serán establecidos en el Acuerdo de adopción del PBOT, en el aparte correspondiente al Componente Rural.

