

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA**

**MUNICIPIO ZONA BANANERA  
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
(LEY 388 DE 1997)**

**PRADO-SEVILLA  
2.001**



# **MUNICIPIO ZONA BANANERA**

## **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **“UN NUEVO AMANECER”**

**JESÚS A. AVENDAÑO MIRANDA  
ALCALDE MUNICIPAL**

• **PRADO–SEVILLA - ZONA BANANERA  
2.001**



## **GABINETE MUNICIPAL**

### **EDGARDO DE LA HOZ FONTALVO**

Secretario General y de Gobierno

### **JUAN CARLOS CASTILLO FONTALVO**

Secretario de Planeación y obras Públicas

### **OLINDA MONTES ESPINOSA**

Secretaría Financiera

### **NICOLÁS VALLE FRAGOSO**

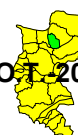
Secretario de Salud

### **DELMIS MENDOZA**

Secretaria de Desarrollo Comunitario

### **ALFREDO BOLAÑO DE LA CRUZ**

Umata





**HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL**

**2.001 – 2.003**

**JORGE LUIS VILLALOBOS MONTES**

Presidente

**LEONCIO GÓMEZ GUERRERO**

Primer Vicepresidente

**FREDDY NAVARRO ROJANO**

**JERÓNIMO PÉREZ BOLAÑOS**

**FANKLIN SIRTORI VILLAFANA**

**ANIBAL REDONDO ORELLANO**

**LUIS EDUARDO ANAYA PADILLA**

**EFRÍN ALBERTO ORTEGA PAREJO**

**DAMIÁN LORA OSPINO**

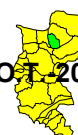
**ALFREDO CANTILLO RAMÍREZ**

**CARLOS ENRIQUE ÁVILA DURÁN**

**PRUDENCIO ENRIQUE PÉREZ**

**JACINTO MIRANDA HENRÍQUEZ**

**EDITH MÉNDEZ VIZCAINO**



## **CONTENIDO GENERAL**

### **ACUERDO MUNICIPAL No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO ZONA BANANERA**

#### **PRIMERA PARTE**

- DISPOSICIONES INICIALES

#### **SEGUNDA PARTE**

##### **COMPONENTE GENERAL**

#### **TITULO I**

##### **MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

##### **CAPITULO I**

###### **COMPONENTES NATURALES**

##### **CAPITULO II**

###### **COMPONENTES INTRODUCIDOS**

###### **SECCION I. PATRON DE DESARROLLO URBANO**

###### **SECCION II. VIALIDAD**

###### **SECCION III. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

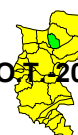
###### **SECCION IV. PATROMONIO CULTURAL**

##### **CAPITULO III**

###### **CLASIFICACION DEL SUELO**

- SECCION 1. SUELO URBANO
- SECCION 2. SUELO DE EXPANSION

###### **SECCION 3. SUELO RURAL**



**TERCERA PARTE**  
**COMPONENTE URBANO**

**TITULO I**

- MODELO DE ORDENAMIENTO URBANO

SECCION 1. LOS CENTROS URBANOS

SECCION 2. CORREDORES URBANOS

SECCION 3. ESPACIO PUBLICO URBANO

SECCION 4. SERVICIOS PUBLICOS

**TITULO 2**

- NORMAS URBANÍSTICAS

**CAPITULO 1**

- DE LAS NORMAS SOBRE TRATAMIENTOS Y USOS DEL SUELO

SECCION 1. TRATAMIENTOS

SECCION 2. APROVECHAMIENTO

- SECCION 3. USOS DEL SUELO

**CUARTA PARTE**  
**NORMAS BÁSICAS URBANAS**

SECCION I. ASPECTOS GENERALES

- SECCION II. VIVIENDA SOCIAL

SECCION III. VIAS

SECCION IV. NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCION

SECCION V. AREAS DE CESION

**CAPITULO I**

**NORMAS SOBRE PLANES PARCIALES**

**CAPITULO II**

**INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN URBANA**



## **QUINTA PARTE**

### **EL COMPONENTE RURAL**

#### **TITULO I**

##### **CAPITULO I**

##### **ELEMENTOS NATURALES**

##### **CAPITULO II**

##### **DE LOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES**

##### **SECCION 1. VIAS Y TRANSPORTE**

##### **SECCION 2. SERVICIOS PUBLICOS RURALES**

#### **TITULO II**

##### **NORMAS RURALES GENERALES**

##### **SECCION 1. ZONAS DE PROTECCIÓN**

##### **SECCION 2. DE LOS USOS DEL SUELO**

## **SEXTA PARTE**

- **PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS**

#### **TÍTULO I**

##### **TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

##### **CAPÍTULO I**

##### **DEFINICIONES**

##### **CAPÍTULO II.**

##### **DE LAS LICENCIAS**

##### **CAPÍTULO III**

##### **LA DELINEACIÓN URBANA.**

##### **CAPÍTULO IV**

##### **DE LAS LICENCIAS PARA DEMOLICIÓN, REMODELACIÓN O RESTAURACIÓN EN SECTORES DE PATRIMONIO .**

##### **CAPÍTULO V**

##### **DE LAS LICENCIAS PARA PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DE REFORMA Y ADICIÓN**



CAPÍTULO VI  
DE LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

CAPÍTULO VII  
DE LOS REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS  
ESTABLECIMIENTOS.

CAPITULO VIII  
DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS.

**TÍTULO II**

- OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES

**ANEXOS**



**PRIMERA PARTE  
DISPOSICIONES INICIALES.**

**ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN.** Adoptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio Zona Bananera. Forman parte integral del mismo el documento técnico o de soporte, así como la cartografía correspondiente al diagnóstico y a la formulación del PBOT.

**ARTÍCULO 2°. AMBITO DE APLICACIÓN.** Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

**ARTÍCULO 3°. COMPLEMENTARIEDAD.** El ordenamiento territorial del municipio Zona Bananera incorpora las disposiciones establecidas en el documento “Directrices para la Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial elaborado por el “Departamento de Planeación Departamental del Magdalena”.

**ARTÍCULO 4°. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO MUNICIPAL.** Los principios que orientan el modelo de ocupación del territorio están en concordancia con la apuesta de desarrollo económico y social en el marco regional, nacional e internacional, y son a saber:

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La Prevalencia del Interés General sobre el Particular.
- La distribución equitativa de las cargas y beneficios.



**ARTÍCULO 5º. LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD.**

Entendida como los derechos otorgados y los beneficios efectivos apropiables por los propietarios del suelo (alturas, usos, intensidades, aprovechamientos), únicamente se pueden incorporar en su patrimonio privado cuando hubieren cumplido todos los deberes, obligaciones y cargas onerosas, (urbanizar, ceder suelo, distribuir, conservar, contribuir en plusvalía), que el Plan en virtud de la ley haya impuesto sobre dicha propiedad.

**ARTICULO 6º. PREVALENCIA DEL INTERES GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.** Legitima la expropiación judicial o enajenación voluntaria por motivos de utilidad pública o interés social, así como de las formas de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad en las actuaciones prioritarias o mediante condiciones de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

**ARTÍCULO 7º. DISTRIBUCION EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS O DE EQUIDAD REDISTRIBUTIVA:** Por el cual se podrán repartir equitativamente todos los valores añadidos por el plan en suelo urbano y suelo de expansión; valores que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial necesariamente añade a cada terreno y que debe repartirse igualitariamente en todos en el mismo ámbito jurídico-espacial.



**ARTÍCULO 8º. LA FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO:** La administración pública es la única instancia con poder legal para gobernar, dirigir, intervenir, decidir o autorizar y controlar las acciones urbanísticas orientadas al desarrollo urbanístico y ecológico del territorio, sometido a reglas y normas generales de actuación de los particulares incluso dentro de sus propiedades, función pública que implica la delimitación físico-espacial del territorio para establecer los diversos usos públicos y privados que lo han de estructurar.

**ARTÍCULO 9º. DESARROLLO A ESCALA HUMANA:** Entendido como el proceso de desarrollo que permita elevar la calidad de vida de las personas, como las posibilidades que tengan de satisfacer adecuadamente sus necesidades fundamentales.

**ARTÍCULO 10º. DESARROLLO SOSTENIBLE:** Entendido como el que conduce al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida y el bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente y el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de las propias necesidades, como lo obliga el Artículo 3 de la ley 99 de 1993.

**ARTÍCULO 11º. LA TRANSPARENCIA:** Asegurar el conocimiento público del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y garantizar la disponibilidad de la





información, el derecho a la consulta y al seguimiento por parte de los representantes de la sociedad.

**ARTÍCULO 12º. LA INTEGRALIDAD:** En la medida de lo posible, los programas y proyectos generados por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial deben buscar la coincidencia geográfica, para mejorar el rendimiento en las inversiones, posibilitar la movilidad social de la población y extender el efecto de las acciones a la totalidad del territorio.

Adicionalmente los programas y proyectos generados por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial deben integrarse a las políticas departamentales y nacionales.

**ARTÍCULO 13º. FLEXIBILIDAD:** La formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial ha de permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial del Municipio, que posibilite su ágil ajuste y complementación, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas municipales y del territorio.

**ARTÍCULO 14º. INSTRUMENTO PARTICIPATIVO:** Participativo en la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y participativo, por tanto, en el desarrollo de sus fases de ejecución, seguimiento, evaluación y ajuste; así como en los procesos de discusión, concertación y formulación y de los demás instrumentos complementarios consagrados por la ley.

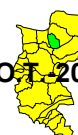


## **SEGUNDA PARTE COMPONENTE GENERAL**

**ARTÍCULO 15°. VISIÓN MUNICIPAL:** La Zona Bananera es un Municipio constituido como centro de producción y exportación de productos agropecuarios de alta demanda en los mercados internacionales, y potencialmente dispuesto para el desarrollo de actividades ecoturísticas y recreativas.

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 la manera más equilibrada y armónica, respecto a 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:

**ARTICULO 16°. 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 con el 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 territorial 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. Se espera obtener, como resultado de esta configuración



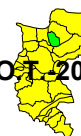
de crecimiento territorial, una adecuada **integración funcional** entre los diferentes componentes de la estructura espacial municipal.

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, considerado lo siguiente:

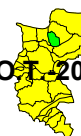
- Consolidación estructural de los centros poblados y de las redes de comunicación y de transporte terrestre entre el municipio y los centros urbanos del primer nivel regional (Barranquilla, Santa Marta y Cartagena ).
- Configuración y consolidación de Guacamayal–Prodo/Sevilla como centro de actividades y servicios administrativos 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.
- Armonización de 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.

**ARTICULO 17°.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 los procesos 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:

- Control del crecimiento de los centros poblados.
- Protección de los recursos hídricos.
- Tratamiento y disposición oportuna y adecuada de las basuras y de los residuos sólidos y líquidos.
- 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.

**ARTICULO 18°.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

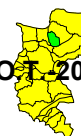


mantendrán sus características productivas, pero adecuando sus estructuras para conferirles una mayor base de producción, que se inscriba en un proceso de “producción limpia”.

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 impulsar su estrategia de desarrollo económico es preciso mencionar las siguientes:

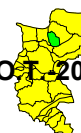
- Agilizar los diagnósticos y procedimientos conducentes a la implantación de un parque agro-tecnológico.
- Viabilizar la constitución de una zona agroindustrial adyacente a Prado/Sevilla.
- Avanzar en los procesos de constitución de Institutos de enseñanza tecnológica asociándolos con la vocación económica local.
- Ampliar la capacidad de los servicios de comunicación (especialmente de transmisión de datos y telefonía) y de redes inteligentes.
- Fomentar la vocación ferial rural 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 éste 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.

**ARTICULO 19°. EN LO SOCIAL:** Apunta a los principios de equidad y racional distribución de los servicios públicos domiciliarios, 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, aumentar los niveles y calidad de vida que 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).





**ARTICULO 20°. 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, debe 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.

**ARTICULO 21°. 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:

**ARTICULO 22°. 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 una red férrea que articula extensos territorios de la región y, también, del país.

En este contexto regional, 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 extendidas al resto de la población. En términos concretos, la cercanía a estos factores estratégicos 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.

**ARTICULO 23°. EL TERRITORIO URBANO–RURAL.** En esta perspectiva territorial, el Municipio mantendrá la distribución actual de la estructura urbano territorial pero maximizando los diferentes niveles de servicios ofrecidos por cada uno, 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



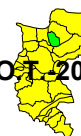
Troncal de Oriental y la red férrea, y de allí a los centros urbanos regionales. Se observa, sin embargo, que la infraestructura de escala municipal (terminal de transporte intermunicipal, hospital general, por ejemplo) debe centralizarse en una determinada cabecera urbana con la cual exista óptima accesibilidad, 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.

#### **ARTICULO 24°. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS BÁSICOS DEL ORDENAMIENTO.**

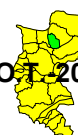
Se destacan los siguientes:

- 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 y 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 muy definido, 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.

**ARTICULO 25°. DE LOS PRINCIPIOS QUE RIGEN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO.** La construcción del escenario deseado como elemento de sustentación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial asume, como principios, además de los señalados en el Artículo 2º de la Ley 388 de 1997, los siguientes:

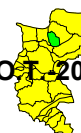
- El ciudadano como artífice del proceso de construcción histórico social del territorio.
- La participación ciudadana.
- La Sierra Nevada de Santa Marta como recurso social, cultural, económico y paisajístico del Municipio.
- La disposición equitativa del equipamiento comunitario.
- La distribución 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.

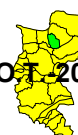
**ARTICULO 26°. DE LOS CRITERIOS.** La configuración del Plan Básico de Ordenamiento se apoya en los siguientes criterios:

- **FORTALECIMIENTO ECONÓMICO TERRITORIAL.** Busca estimular el desarrollo de las actividades productivas ligadas a la agricultura, el comercio, el ecoturismo, 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.

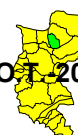
- FORTALECIMIENTO DE LA DESCENTRALIZACIÓN. Asignar racionalmente la distribución de las responsabilidades administrativas hacia los diferentes componentes territoriales, fundamentada en la necesidad de “acercar la administración al ciudadano” y en el conocimiento e intervención sobre los problemas característicos 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.





**ARTICULO 27°.OBJETIVOS.****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. 5°), 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:



**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 (culturales, institucionales, ambientales, etc.) 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 urbano FUNDACION – ASENTAMIENTOS DEL MUNICIPIO ZONA BANANERA - SANTA MARTA como núcleo territorial 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.

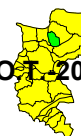


**C) De Escala Local (De corto plazo):****Generales.**

- 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 procesos 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.

**ESPECIFICOS.****A) Sociales:**

- Definir las necesidades sociales que en materia de equipamiento demanda la población actual y futura del Municipio Zona Bananera.
- Establecer las áreas destinadas a la localización de Viviendas de Interés Social.



**B) Económico:**

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

**C) Territoriales:**

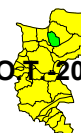
- Definir los usos del suelo según los procesos de crecimiento de la población y de todas las actividades asociadas con su desarrollo, lo cual debe respetar la oferta ambiental.
- Determinar, racionalmente, la incorporación de las áreas periféricas a las estructuras urbanas de cada asentamiento urbano, 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, con base en las necesidades de la población y en la oferta ambiental.
- Preservar las reservas ecológicas y los recursos naturales con que cuenta esta unidad territorial.
- Optimizar la malla vial interna, buscando 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 crear 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 y ambiental 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.



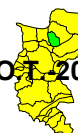
**ARTICULO 28°.ESTRATEGIAS.** Las desigualdades territoriales observadas en el Municipio Zona Bananera son el resultado de las inequidades en la distribución de los beneficios sociales y económicos entre los diferentes agentes localizados en el territorio Municipal, propios de un sistema que tiene como 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 DEL MUNICIPIO, SIN DEBILITAR SU BASE ECONÓMICA”.

“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 NATURALES Y ARTIFICIALES”

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.

**ARTICULO 29°. ESTRATEGIAS SECTORIALES.** Las estrategias sectoriales buscan alcanzar los objetivos establecidos con anterioridad, las cuales comprenden lo siguiente:

**ARTICULO 30°. ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO.**

**1. Estrategia básica:**

Ampliar las coberturas del equipamiento general en el Municipio de acuerdo con las proyecciones de población previstas y sus necesidades colectivas.



## **2. Estrategias específicas:**

### **En lo Educativo:**

- Extender las oportunidades de acceso a la educación básica y media vocacional en 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.
- 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:**

- Propiciar 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.



- Incrementar, sostener y propiciar 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, apuntando a la constitución de una red de servicios culturales sobre la cual soportar un plan integral de desarrollo cultural.

**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, Guacamayal, Riofrío, 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.**

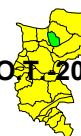
- Constituir un Banco de Tierras que propicie el abaratamiento de los costos de la vivienda de interés social en el municipio. Para tales propósitos, deberán considerarse las necesidades futuras de vivienda, derivadas de los incrementos normales de la población.
- Estudiar la factibilidad y viabilidad de entrega de subsidios para la adquisición de vivienda a grupos de población con limitadas (pero 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.

**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 déficit, la estrategia se orienta a programar la oportuna disposición de los servicios requeridos para la atención de la población futura.
- 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 que conduzcan a la 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.

**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.
- Impulsar programas de educación ambiental y ecológica.



**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.

#### **ARTICULO 31°. 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.
- 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.

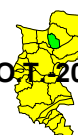


**ARTICULO 32°. ESTRATEGIAS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.**

- 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 todas los núcleos urbanos principales.
- Elaborar los estudios de factibilidad para constituir una terminal de transporte (mediana) interdepartamental, con el fin de evitar el traslado de la población hasta Ciénaga para obtener este servicio.

**ARTICULO 33°. 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 como instrumento base para las acciones de planificación del desarrollo territorial.
- Modernizar los procedimientos de captación de impuestos en el municipio.
- Fortalecimiento institucional de la Secretaría de Planeación Municipal.

## **TITULO I**

### **MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

**ARTÍCULO 34º. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO:** El modelo de ocupación adopta seis (6) unidades homogéneas de paisaje por sus condiciones biofísicas, el uso otorgado, el tipo de conflicto de uso y su nivel de fraccionamiento predial, como unidades homogéneas de ordenamiento



territorial, comunicadas entre sí por corredores biofísicos e introducidos para el transporte de materia , energía y su vinculación interna y regional.

**ARTÍCULO 35°. UNIDADES HOMOGÉNEAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Estas unidades son:

- Piedemonte occidental de la Sierra Nevada.
- Zonas de inundación asociadas a llanuras de manglar.
- Colinas y valles para la protección de cauces y el embellecimiento paisajístico.
- Pastos y cultivos.
- Áreas de uso mixto.
- Áreas ocupadas por Asentamientos Humanos.

## **CAPITULO I**

### **COMPONENTES NATURALES**

**ARTICULO 36°. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:** Como elementos estructurantes del ordenamiento el Plan adopta el Sistema Orográfico, Hidrográfico y los Ecosistemas Estratégicos

**ARTÍCULO 37°. EL SISTEMA OROGRÁFICO:** Los componentes de carácter orográfico, que conforman el municipio, corresponden a las áreas y elementos



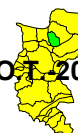
de conservación y protección del sistema, así como aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores del territorio.

**ARTICULO 38°. DE LAS AREAS Y ELEMENTOS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SISTEMA OROGRAFICO:** Hacen parte de esta categoría las colinas que en su mayoría se encuentran ubicadas a lo largo de la Troncal de Oriente, desde las proximidades de la vereda San José de Kennedy hasta llegar a los límites de la quebrada la Aguja cuyas pendientes superan el 50% y los 200 metros de altura, también valles a lo largo de las márgenes de los ríos Riofrío, Sevilla y Tucurínca, con pendientes de 6% hasta el 10%.

**ARTICULO 39°. EL SISTEMA HIDROGRÁFICO:** Dentro del suelo de protección del territorio del municipio se incluyen las zonas de protección de los cuerpos de agua permanentes o intermitentes como parte de los elementos hidrográficos del territorio mencionados en el Artículo anterior.

-

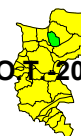
**ARTÍCULO 40°. DE LAS AREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRAFICO:** Constituido por las cuencas de los ríos Tucurínca con sus afluentes la quebrada de Las Tresvueltas, Camargo, Las Cruces; el río Sevilla con las quebradas Mamaronoo; Riofrío con los ríos Sevillita, Orihueca y Guaimaro.



**ARTICULO 41° . DE LOS PRINCIPIOS DE MANEJO:** Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por las cuencas mencionadas así como los humedales, estarán encaminadas a la conservación, protección, y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de las cuencas, fuentes corrientes naturales de agua, cuerpos de agua y sus elementos constitutivos que hacen parte de los suelos de protección del municipio.

**ARTICULO 42° . DE ACTIVIDADES DE MANEJO DEL RECURSO AGUA:** En el plan de manejo ambiental del municipio, se dará prioridad a las siguientes acciones:

1. **Conservación:** Revegetalización y reforestación, cercamientos y señalización, adecuados para la conservación ambiental, repoblamiento de fauna y flora, vigilancia y control.
2. **Rehabilitación:** Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales. Obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes y cuerpos de agua, vigilancia y control.
3. **Preservación:** Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.



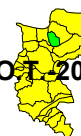
**PARÁGRAFO:** Las obras, acciones e inversiones previstas en este artículo anterior, solamente se financiarán y ejecutarán conforme a planes integrales de ordenamiento y manejo de las cuencas y los humedales que se vayan a intervenir. Excepto en casos de emergencia, determinada por el comité local de atención y prevención de desastres.

**ARTICULO 43º: DEL MANEJO DE RETIROS A CORRIENTES O CUERPOS**

**NATURALES DE AGUA:** Los retiros a corrientes permanentes o intermitentes, así como a los cuerpos de agua naturales, son suelos de protección, deben, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción, o de procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental o integrándolos como elementos estructurantes del ordenamiento territorial.

En áreas rurales los retiros a corrientes y cuerpos de agua naturales se tratarán y reforestarán con vegetación nativa. En el área urbana se tendrán en cuenta las especies apropiadas para estas áreas.

Todo proyecto deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrobiológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales o residuos sólidos,





escombros o volúmenes de tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosques protectores existentes.

Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de construcción no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de arroyos, ciénagas o humedales.

Sobre las áreas de retiros de arroyos ciénagas o humedales se prohíbe el cambio de cobertura vegetal por piso duro y la construcción de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas parabólicas, zonas deportivas, tanques de almacenamiento de gas o construcciones similares.

**PARÁGRAFO 1** Se podrá requerir obras de protección complementarias a las zonas de protección de cuerpos de agua obligatorio, si las características de los cauces, hidrodinámica de la corriente o inestabilidad o inundación de los terrenos aledaños así lo ameritan.

**PARÁGRAFO 2** En las zonas de protección de los cuerpos de agua que hoy se encuentren contruidos, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén amenazadas por inundaciones o deslizamientos. Las construcciones informales que queden a menos de diez metros de las corrientes de agua no podrán ser legalizadas.



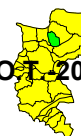
**ARTÍCULO 44°. ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS:** -Los ecosistemas estratégicos se clasifican de acuerdo con los bienes y servicios ambientales que proveen de la siguiente manera:

Por la producción de Agua: Hacen parte las cuencas de los ríos y de los arroyos, que son fuentes de agua dulce para los humedales y las ciénagas. También se incluyen dentro de estos ecosistemas los acuíferos.

Por su alta importancia ecológica: constituidas por las zonas del municipio donde existen bosques con algunas especies endémicas, localizadas en los cerros y colinas del municipio.

Por la conservación de equilibrios hidrográficos y climáticos: Corresponden a estos ecosistemas las partes altas de las cuencas, las zonas de protección de los cuerpos de agua, los humedales y áreas cenagosas que son fundamentales para la regulación climática e hidrográfica y la depuración de la atmósfera y sumideros.

**ARTICULO 45°. DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS EXTERNOS AL MUNICIPIO.** Dada la demanda y requerimientos de los habitantes del municipio sobre bienes y servicios ambientales provenientes del ambiente biofísico localizado en el Distrito de Santa Marta y el Municipio de Ciénaga y su relevancia en la sostenibilidad del territorio municipal, deberán coordinarse acciones para garantizar en el presente y en el futuro el servicio ambiental



social y económico que prestan en lo referente a la estabilización de los ecosistemas, el manejo del recurso agua en sus nacimientos y cuencas y el manejo de residuos líquidos y sólidos.

## **CAPITULO II**

### **COMPONENTES INTRODUCIDOS**

**ARTÍCULO 46º. CARACTERÍSTICAS DEL MODELO:** Los componentes introducidos están descritas en los artículos identificados a continuación, caracterizados por el patrón de desarrollo urbano, las condiciones de comunicación o vialidad de los asentamientos humanos, el equipamiento colectivo y el patrimonio cultural.

## **SECCION I**

### **PATRON DE DESARROLLO URBANO**

**ARTICULO 47º. PATRON DE DESARROLLO URBANO:** El modelo de ocupación urbana se caracterizará por un sistema lineal, con concentración de los principales edificios de equipamiento, comercio y oficina en “centralidades” que se constituyen (por ejemplo: Prado/Sevilla/Guacamayal) constituyéndose en los puntos visuales y funcionales más predominantes en el municipio



Los focos son el área urbana administrativa e histórica original y al interior de esta el centro administrativo y el histórico, separados por un área de transición dedicada a actividades suburbanas y conservación y protección ambiental que impiden la conurbación de estos focos , por conveniencia de la función que cumplen para el territorio y la identidad de la población zonera.

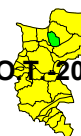
Desde esta perspectiva el origen, la forma y el uso de las áreas urbanizadas presentes en el territorio permitirán su consolidación en las siguientes categorías:

#### **ARTICULO 48° AREA URBANA HISTÓRICA y ADMINISTRATIVA:**

Comprende el área total urbana de Prado-Sevilla la cual posee edificaciones que se diferencian claramente del resto de las áreas urbanas del Municipio por sus características propias de uso, arquitectura, paisaje y topografía con una estructuración del espacio público ligado a cinturones verdes.

Se caracterizará por la densidad media a baja con usos mixtos, sede de la administración municipal, concentración de actividades y alta ocupación del suelo y bajos índices de construcción.

El modelo de consolidación le permitirá la reducción de costos de implementación, el mantenimiento de la infraestructura, la optimización de las distancias y recorridos, el aumento de la accesibilidad al centro administrativo e institucional, propiciar el conocimiento de los zoneros y la integración social,



hacer más eficiente y económico el transporte público y propiciar la creación de espacios públicos de encuentro.

El modelo de ocupación se caracterizará por la consolidación de espacios abiertos lineales, que beneficien a un mayor número de habitantes, permitiendo proteger los elementos naturales existentes de gran valor ecológico y visual, como son los ríos, quebradas y arroyos.

Se estructura a partir de centralidades caracterizadas por usos y condiciones arquitectónicas e históricas que afianzan la identidad urbana y de los pobladores como el centro histórico donde se albergan las principales edificaciones de patrimonio cultural.

## **SECCION II**

### **VIALIDAD**

**ARTICULO 49º: CONDICIONES DE COMUNICACIÓN O VIALIDAD:** Se refiere a las formas en que se organizará la estructura del territorio a partir de los ejes viales, sin modificar la estructura básica, la orientación de sus habitantes, el transporte, adaptándose fácilmente a los cambios topográficos.



**ARTÍCULO 50°. COMUNICACIÓN DE ORDEN NACIONAL** Se refiere a la comunicación vial terrestre que permite la integración del municipio con el departamento y el resto del país.

**ARTICULO 51° COMUNICACION VIAL NACIONAL:** La conexión vial del municipio Zona Bananera con el resto del país se logra a través de la denominada Troncal de Oriente, vía nacional de transporte público, privado y de carga interregional, de alta velocidad, con prohibición de usos de viviendas dentro de los cien (50) metros a lado y lado de la vía y restricciones para los comerciales, institucionales e industriales.

Respecto a este eje son necesarias las zonas colindantes para garantizar la ampliación hasta alcanzar dos calzadas de dos carriles de circulación, más bermas naturales, de forma que se garantice la adecuada circulación en el futuro.

Incluye igualmente la Vía Férrea (Tren del Atlántico), el cual dispone de una franja de protección de 30 metros a cada lado y en la cual no puede ubicarse ninguna construcción, salvo aquellas que requiera este sistema de transporte.

**ARTICULO 52°. COMUNICACIÓN DE ORDEN REGIONAL:** Corresponde al sistema vial que permite o facilita la conexión del Municipio Zona Bananera con Santa Marta, Barranquilla y el interior del país, esta constituido por vías existentes y propuestas.



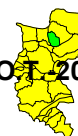
**ARTICULO 53°. COMUNICACIÓN VIAL REGIONAL:** Las vías existentes de comunicación vial corresponden a los tramos de la Troncal de Oriente desde la Quebrada La Aguja hasta el río Tucurínca, perteneciente al Municipio Zona Bananera; el sistema vial férreo correspondiente al tramo que va desde el río Tucurínca hasta la Quebrada La Aguja en los límites con el municipio de Ciénaga y la Vía Regional propuesta paralela a la línea Férrea, con una prohibición de implantación de usos urbanos a 30 metros de la línea, a lado y lado.

La Vía Regional propuesta al cruzar el territorio del Municipio de la Zona Bananera deberá considerar las especificaciones necesarias para la circulación sin impactos ambientales negativos de transportes privados o públicos y de carga; deberá ser arborizada.

**ARTÍCULO 54°. COMUNICACIÓN DE ORDEN MUNICIPAL:** Se refiere a la comunicación vial terrestre que permite la integración del área urbana y rural del municipio Zona Bananera.

**ARTICULO 55° COMUNICACION VIAL MUNICIPAL:** Corresponde a las vías municipales que intercomunican a los corregimientos entre sí, interconectándose a su vez con el Sistema Vial 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 zonas protección para el sistema vial es el siguiente:

- Para vías carretables nacionales las correspondientes a lo establecido en el artículo 51
- Para vías carretables municipales los retiros de (franjas) de protección serán de 10 metros contados desde el borde de la línea la calzada o la berma de la misma.

**ARTICULO 56º. TRANSPORTE DE PASAJEROS:** Con el fin de optimizar el transito vehicular el Municipio de la Zona Bananera, la Administración Municipal deberá disponer y reglamentar los espacios requeridos para





paraderos y estacionamientos de buses de servicio público, sin que ellos ocupen espacios de circulación vehicular privadas o públicas como bermas o aislamientos reglamentarios.

Cualquier expedición de licencias de operación o edificación asociada al sistema de transporte deberá evaluar el impacto generado en las vías municipales y prever las acciones necesarias para mitigar su impacto.

**ARTICULO 57° TRANSPORTE DE CARGA:** El sistema de transporte de carga para el municipio Zona Bananera, será el que se concerte con las entidades departamentales y nacionales.

### **SECCION III**

#### **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTICULO 58° EQUIPAMENTOS COLECTIVOS:** El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y construcciones, de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación del Municipio en su conjunto.

**ARTICULO 59° EQUIPAMENTOS REGIONALES:** Se trata de las edificaciones proyectadas para el territorio que ofrecen bienes y servicios de alta jerarquía y de impacto regional.

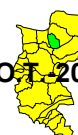


**ARTICULO 60°. EQUIPAMENTOS MUNICIPALES:** Conforman esta estructura la infraestructura de alta jerarquía y significativa para la prestación de servicios públicos o privados que atienden las necesidades colectivas del municipio, parques municipales, canchas deportivas, colegios, escuelas, centro de salud, bibliotecas, iglesias, estaciones de policía y edificaciones de uso institucional y administrativo

**ARTICULO 61°. EQUIPAMENTOS BARRIALES:** Corresponden a esta categoría la infraestructura de impacto urbano prevista para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades del barrio, entendido este como la menor división política administrativa municipal del área urbana. Tales como parques barriales, salones comunitarios, canchas deportivas, jardines infantiles, hogares del bienestar familiar, centros de atención inmediata en salud.

**ARTICULO 62° PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO**

El Municipio Zona Bananera diseñará e implementará un Plan especial (parcial) de equipamientos comunitarios dirigido a racionalizar la inversión pública para la oferta, a procurar la disminución de los desequilibrios urbanos. Dicho plan definirá la política general y las directrices de los equipamientos públicos en educación, recreación, deporte y seguridad social, de apoyo al ecoturismo y la recreación, en aspectos tales como, cobertura, calidad, accesibilidad, relación



con otros servicios y promoverá y facilitará la participación del sector privado en la conformación del sistema que proponga este plan.

**PARÁGRAFO:** El Plan especial de Equipamiento y Espacio Público se realizará en un plazo no mayor a 6 meses a partir de la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal y será adoptado por Acuerdo Municipal. Tomará como fundamento las previsiones señaladas en el documento técnico del P.B.O.T.

## **SECCION IV**

### **PATRIMONIO CULTURAL**

**ARTICULO 63º: PATRIMONIO CULTURAL:** El Patrimonio Cultural de que trata el Plan Básico de Ordenamiento Territorial comprende los elementos contruidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad

**ARTICULO 64º DE LOS COMPONENTES DEL PATRIMONIO CULTURAL:** El patrimonio cultural del Municipio Zona Bananera lo integran los bienes de interés cultural, sean inmuebles, sectores o espacios públicos, sitios de hallazgos arqueológicos localizados en el municipio, declarados patrimonio por la nación o el municipio.



**ARTICULO 65°. EDIFICACIONES Y ESPACIOS PUBLICOS PATRIMONIO**

**CULTURAL:** Todas las edificaciones señaladas a continuación (pertenecientes al corregimiento de Sevilla) se declaran como de patrimonio histórico y cultural:

- La actual sede de La Alcaldía Municipal.
- La Registraduría.
- La Sede Militar.
- La Sede del Concejo Municipal.

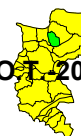
**ARTICULO 66°. PROTECCION DE LOS BIENES INMUEBLES DE VALOR**

**PATRIMONIAL:** En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como valor patrimonial es necesario garantizar su conservación y protección, deberes que se derivan de la gestión municipal de los respectivos propietarios. La administración municipal será la encargada de identificarlos, catalogarlos y normalizarlos, los segundos serán responsables de garantizar su seguridad, salubridad y mantenimiento.

Cualquiera que destruya, intervenga o demuela inmuebles de conservación sin perjuicio de las sanciones normativas, restituirá los elementos alterados.

**ARTICULO 67°. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:** El

Municipio Zona Bananera contará con un plan especial de protección patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales sean inmuebles o sectores de interés patrimonial en el territorio municipal.

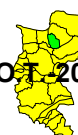


El Plan podrá incorporar edificaciones y sectores de interés cultural al listado existente y registrado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial además delimitará su área de influencia, su implicación urbanística, obras permitidas y las condiciones de tramitación de licencias e incentivos.

Dicho plan se realizará en un plazo no mayor de 6 meses contados a partir de la aprobación de presente Acuerdo y será aprobado mediante Acuerdo Municipal.

**ARTICULO 68º. CONCEPTO DE AREA DE INFLUENCIA PARA LAS EDIFICACIONES DE PATRIMONIO CULTURAL:**

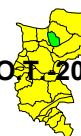
Área de influencia inmediata es la zona rural o urbana, el predio o los predios que rodean por todos los costados al inmueble declarado. Se orientan prioritariamente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como monumento, la recuperación y la preservación de las características del entorno en relación con el inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normalización el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento.



**ARTICULO 69°. NORMAS GENERALES PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LOS INMUEBLES DE PATRIMONIO**

**CULTURAL:** Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de las edificaciones de bienes culturales de interés nacional o municipal deberá cumplir las siguientes normas:

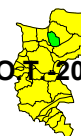
1. Conservar las características del sector donde se ubique, tales como trazado vial y los paramentos.
2. La altura máxima permitida no podrá sobrepasar al inmueble declarado monumento nacional o local. A las edificaciones existentes que sobrepase la altura máxima permitida no se les autorizarán adiciones en altura.
3. Todo nuevo proyecto en predios correspondientes a estas áreas deberá tener como premisa de diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble, tales como, ritmo, tipología, y proporción de vanos, remates, cubiertas, voladizos, materiales y colores entre otros.
4. En estas áreas se prohíbe la instalación de antenas parabólicas en sitios visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, deberán ser partes integrantes de las edificaciones o introducirse al interior de la cubierta.
5. Se prohíbe la instalación de vallas y avisos que no cumplan con la normatividad que elabora la administración municipal.



**PARÁGRAFO:** La delimitación de las áreas de influencia inmediata para los bienes de interés cultural de la nación y sus normativas particulares propuestas por la Secretaria de Planeación o modificadas por la Plan de protección patrimonial, deberán ser aprobadas por el Ministerio de Cultura.

**ARTICULO 70°. DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS EN BIENES INMUBLES DE PATROMONIO CULTURAL:** De acuerdo con el valor de los inmuebles ligados a los niveles de conservación se permitirá:

1. **Intervención de restauración:** Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes autenticas.
2. **Intervención de consolidación Arquitectónica:** Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene.
3. **Intervención de consolidación estructural:** Son acciones que tiene por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad de la edificación que haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma.
4. **Adecuación:** son las acciones necesarias para el acondicionamiento de la edificación o una parte de ella al uso que se destine, respetando el valor patrimonial.



5. **Intervención de ampliación:** Se realiza para aumentar o reformar el área construida de la edificación, ya sea mediante aumento de área de ocupación en planta o el incremento del número de pisos.
6. **Intervención de mantenimiento:** Son las acciones encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con la reparación de elementos existentes.





### CAPITULO III

#### CLASIFICACION DEL SUELO

**ARTÍCULO 71°. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) delimita el territorio municipal en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana; y en todos ellos se delimita el suelo de protección, de acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997.

#### SECCION 1

##### SUELO URBANO

**ARTICULO 72°. DEFINICION:** Constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación, que se clasifican de la siguiente forma: .

1. **Zonas urbanas consolidadas:** caracterizadas por los perímetros urbanos anteriores a la aprobación de este acuerdo, de usos urbanos que disponen de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, desarrollados o de posible desarrollo (Planos de usos del suelo urbano actuales).



2. ***Zonas urbanas semi-consolidadas***: establecidas con anterioridad a la aprobación de este acuerdo, que disponen parcialmente de los servicios públicos y de posible conexión inmediata.
3. ***Zonas urbanas de alto riesgo o de riesgo mitigable***: definidas como áreas urbanas amenazadas por inundación o deslizamientos que sean objeto de mitigación.
4. ***Zonas urbanas de protección ambiental***: definidas como las áreas urbanas de protección a los ecosistemas estratégicos municipales que se localizan o cruzan el suelo urbano.

Los perímetros correspondientes a los usos del suelo urbano se incluyen en el anexo No. 4 (Perímetros de los usos del suelo urbanos).

**ARTICULO 73º. ZONAS URBANAS DE RIESGO:** Son zonas de riesgo localizadas en el suelo urbano, que requieren de estudios detallados geológicos, geotécnicos y de aptitud urbanística para determinar los niveles de riesgo y los costos económicos, sociales y ambientales para ser mejoradas y rehabilitadas, mediante el diseño y la ejecución de un Plan integral de control y protección de zonas de riesgo, que la municipalidad se compromete a realizar con un plazo no superior a seis meses a partir de la aprobación del presente acuerdo. (Ver cuadro siguiente).



CORREGIMIENTO	INUNDACIÓN	CONTAMINACION	INCENDIO	VENTA GASOLINA TECNICA	VENTA GASOLINA NO TECNICA	ORDEN PUBLICO
Tucurínca						
Soplador						
Guacamayal						
Guamachito						
Sevilla						
Orihueca						
Palomar						
Santa Rosalía						
La Gran Vía						
Riofrío						
Varela						

#### ARTICULO 74°. IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE RIESGO URBANAS:

Las zonas de riesgo del área urbana son las siguientes:

**ARTICULO 75°. DEL MANEJO DE LAS ZONAS DE RIESGO URBANAS:** Las zonas caracterizadas como de riesgo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y serán objeto de programas de reordenamiento urbano, a través de planes parciales.

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requieran para su recuperación, están condicionadas a las características particulares de cada predio y a la infraestructura existente a partir de las siguientes acciones:



1. Delimitación y caracterización de las áreas seleccionadas como recuperables.
2. Censos de población y vivienda, diagnóstico de la calidad y estado de la vivienda e inventario de la infraestructura existente.
3. Definición de las obras civiles y actuaciones urbanísticas necesarias para la mitigación del riesgo.
4. Realización de procesos de concertación con propietarios y ocupantes para lograr actitudes favorables al control, la mitigación y la protección.

**Parágrafo 1.** Para el desarrollo de cualquier tipo de edificación en las áreas que se definan como recuperables, deben adoptarse tecnologías apropiadas a la morfología y restricción de los terrenos, con diseños que se acojan al NSR-98 (Normas Sismorresistentes), Decreto 33 de 1998 (Ley 400 de 1997), lo cual permitirá desarrollos armónicos y seguros con un mínimo impacto ambiental.

**Parágrafo 2.** Estas zonas podrán ser objeto de reordenamiento urbanístico, cubrimiento con servicios públicos, mejoramiento barrial y de viviendas, titulación y otorgamiento de licencias de urbanismo y construcción, una vez hayan sido reducidos los niveles de amenaza con las obras correspondientes.

**ARTICULO 76°. PREVENCIÓN DE DESASTRES:** Las construcciones y edificaciones de cualquier índole que se adelanten en el municipio Zona Bananera, deberán diseñarse y construirse cumpliendo con las disposiciones



señaladas en el Código de Sismo Resistencia y sus decretos reglamentarios o las normas que los modifiquen y adicionen y con las disposiciones que para tal fin emitan las entidades responsables de la prevención y atención de desastres naturales a nivel local, departamental y nacional.

**ARTICULO 77°. DENSIDADES URBANAS:** Se permitirán densidades mínimas de 20 viviendas por hectárea y máximas de 120 viviendas por hectárea

**ARTICULO 78°. CESIONES:** Las cesiones obligatorias en los desarrollos residenciales de las áreas urbanas serán mínimo del 12% del área neta urbanizable y se incrementarán de acuerdo con las densidades autorizadas así; de 20 hasta 40 viv/ha =12%, desde 40 a 80 viv/ha = 15% y desde 80 hasta 120 viv./ha = 20%

## **SECCION 2**

### **SUELO DE EXPANSION**

**ARTICULO 79°. DEFINICIÓN:** Comprende las áreas destinadas a consolidarse como urbanas en el tiempo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Dichos suelos serán urbanizados y construidos, para dotarlos de infraestructura vial, de servicios públicos, de transporte, equipamientos comunitarios,



utilizando cualquiera de los mecanismos de gestión urbana que define la Ley 388 de 1997.

#### **ARTICULO 80°. IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSION**

**URBANA.** El desarrollo de estas áreas sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de planes parciales. La dotación de espacios públicos y equipamiento, la infraestructura vial, de servicios públicos y el transporte se realizarán de acuerdo con lo establecido en este Acuerdo y el Plan Parcial correspondiente. La identificación de las zonas de expansión urbana se presentan en los planos de usos del suelo proyectados por cada corregimiento.

**Parágrafo** El suelo de expansión se incorporará progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizadas de acuerdo con el respectivo Plan Parcial.

#### **ARTICULO 81°. DENSIDADES Y CESIONES EN LOS PLANES PARCIALES:**

Se aplicará la normatividad que adopta el presente Acuerdo para el desarrollo de Planes Parciales.



### SECCION 3

### SUELO RURAL

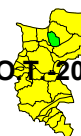
**ARTICULO 82º. DEFINICIÓN:** Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a la explotación de recursos naturales y actividades análogas. Se permitirán, como máximo, 4 viviendas por hectárea. Al interior del suelo rural se identifican:

1. Zonas de riesgo
2. Zonas de protección ambiental
3. Zonas de uso rural tecnificado
4. Zonas de uso rural tradicional.
5. Zona forestal protectora.
6. Zona de ganadería extensiva.
7. Cuerpos de agua.

**ARTICULO 83º MANEJO DE LAS ZONAS DE RIESGO RURALES:** Las zonas caracterizadas como de riesgo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y serán objeto de programas de recuperación y protección

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requieran para su recuperación, están condicionadas a las características particulares de cada uno a partir de las siguientes acciones:

1. Delimitación y caracterización de las áreas.

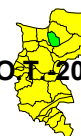


2. Censos de población y viviendas, diagnóstico de la calidad y estado de las edificaciones existentes.
3. Definición de las obras necesarias para la mitigación del riesgo.
4. Realización de procesos de concertación con propietarios y ocupantes para lograr actitudes favorables para el control, la mitigación y la protección.

**ARTÍCULO 84°. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Esta conformada por el suelo rural que tiene restringida la posibilidad de uso y prohibida su edificación, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable.

**ARTICULO 85°. ZONAS DE USO RURAL:** Esta conformada por las áreas del suelo rural propicias para las actividades rurales, tales como agricultura, ganadería, minería y usos complementarios, tecnificados o tradicionales.

La extracción minera es uso rural que se permitirá hasta cuando se terminen las concesiones otorgadas a los propietarios de los terrenos. A partir de la fecha de aprobación del PBOT no se permitirán nuevas explotaciones y deberán clausurarse las explotaciones que no cuenten con autorización por parte de las autoridades competentes.

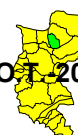




**ARTICULO 86°. ZONA FORESTAL PROYECTADA.** Comprende la faja de tierra que por su actual característica biótica se destinaría como reserva protectora, cuyo fin no es otro que preservar las estructuras que allí existen.

**ARTICULO 87°. ZONA DE GANADERÍA EXTENSIVA.** Como su nombre lo indica, corresponde a porciones de tierra del municipio especializada en esta actividad, las cuales no requieren mayores intervenciones.

**ARTICULO 88°. CUERPOS DE AGUA.** Elementos estructurantes y definitorios de perfiles paisajísticos y receptáculos de oferta hídrica que son recursos protegidos.



## **TERCERA PARTE COMPONENTE URBANO**

### **TITULO I**

#### **MODELO DE ORDENAMIENTO URBANO**

**ARTICULO 89°. DEFINICION:** El modelo de ordenamiento urbano se define por centralidades y corredores urbanos que integran a los pobladores y sus actividades urbanas , evita la segregación , elimina las inequidades en la calidad de vida de los pobladores y racionaliza las oportunidades de uso del territorio.

### **SECCION 1**

#### **LOS CENTROS URBANOS**

**ARTICULO 90°. CONCEPTO:** El sistema de centros urbanos, interpreta el crecimiento y la especialización de diferentes áreas del suelo urbano que serán fortalecidas y consolidadas, con su identidad particular por los bienes servicios que ofrece y por el significado que tiene para los pobladores zoneros.



**ARTICULO 91°. CENTRALIDAD URBANA.** De acuerdo con su impacto en el ordenamiento del municipio y la cobertura de sus servicios los centros poblados se jerarquizan como: un centro urbano municipales central y centros urbanos periféricos constituidos a través de Corredores Urbanos.

**ARICULO 92°. CENTRO URBANO MUNICIPAL CENTRAL.** Determina el modelo de ordenamiento urbano, poseen identidad por los bienes y servicios que ofrecen, así como se destacan por:

- Contener El Centro Histórico y Administrativo

## **SECCION 2**

### **CORREDORES URBANOS**

**ARTICULO 93°. DEFINICIÓN:** Se trata de los desarrollos urbanos lineales, paralelos a la Vía Troncal de Oriente y a la Vía Férrea.

**ARTICULO 94°. 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 eje principal para intercambios comerciales, prolongándose además y relacionando el municipio con las zonas portuarias de Santa Marta hacia el norte y el interior del país hacia el sur.



**ARTICULO 95°. CORREDOR FÉRREO:** Es el área comprendida desde el corregimiento de Tucurín pasando por los corregimientos de Guamachito, Guacamayal, Sevilla (Prado-Sevilla), Orihueca, Varela y Riofrío hasta su interconexión con la ciénaga y zona portuaria de Santa Marta.

### **SECCION 3**

#### **ESPACIO PUBLICO URBANO**

**ARTICULO 96°. DEFINICIÓN:** Adicionalmente a las centralidades y corredores urbanos, el desarrollo urbano se fundamenta en el planeamiento y operación de los sistemas estructurantes del espacio público, esta compuesto por el conjunto de elementos naturales e introducidos que vinculan y relacionan los diferentes usos privados con fines residenciales, productivos, institucionales, que brindan la oportunidad de eliminar todo tipo de discriminación racial, política, social o religiosa, que fomenta el encuentro de los zoneros residentes y visitantes, para el fortalecimiento de los lazos de solidaridad y convivencia ciudadana; y que permite la sostenibilidad y el disfrute de los recursos y servicios ambientales presentes en el territorio.

**ARTICULO 97°. COMPONENTES NATURALES:** Se consideran ejes estructurantes del desarrollo urbano el sistema orográfico y el hidrográfico.



**ARTICULO 98°. SISTEMA OROGRAFICO.** Conforman el sistema orográfico urbano el conjunto de colinas y valles que delimitan las áreas urbanas de la Zona Bananera.

Se busca recuperar el ecosistema original de la región biogeográfica y conservar su valor paisajístico. Se promoverá la destinación exclusiva de cerros a usos de aptitud forestal productora y 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.

Se incluyen dentro del sistema orográfico las franjas de protección de los arroyos de 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.

**ARTICULO 99°. SISTEMA HIDROGRAFICO URBANO.** Este sistema esta conformado por todos los arroyos correspondientes a las corrientes naturales de agua, en los tramos localizados en el suelo urbano y de expansión.

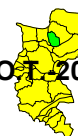
**ARTICULO 100°. COMPONENTES INTRODUCIDOS:** Conforman el sistema estructurante urbano introducidos, el sistema vial y de transporte, el sistema de espacios públicos de recreación, cívicos y de deporte y el sistema de servicios públicos



**ARTÍCULO 101º. VÍAS URBANAS:** La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada en el sistema vial que conforma la infraestructura física de soporte para el desplazamiento de personas, bienes y servicios y el sistema de transporte con sus componentes móviles representado en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

**ARTICULO 102º. DEFINICION DE LOS TIPOS DE VIAS:** Corresponde a las vías que conforman la red vial del área urbana del Municipio, teniendo en cuenta las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, el área, la longitud. Se clasifican de la siguiente manera:

1. **Vías arterias:** Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro de los centros poblados uniendo las diferentes zonas urbanas y de estas y de estas con las vías municipales.
2. **Vías colectoras:** De distribución a los diferentes barrios de los corregimientos en forma directa o con vías barriales.
3. **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.
4. **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, 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.

## **ARTICULO 103º. DENOMINACIÓN DE LAS VIAS URBANAS**

### **1. ARTERIAS URBANAS**

- Todas las que permiten el acceso desde la Troncal Oriental a cada centro poblado.



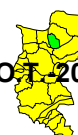
**2. VIAS COLECTORAS URBANAS EXISTENTES Y PROYECTADAS**

- 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 (Tucurinca).
- 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).

**3. VIAS BARRIALES:**

Comprende la totalidad de vías de las zonas residenciales urbanas y todas aquellas que no pertenezcan a las demás categorías.

**4. VÍAS PEATONALES:** Serán dispuestas según estudio que para ellas elabore La Secretaría de Planeación Municipal.





**ARTICULO 104º. ESPECIFICACIONES DE LAS VIAS URBANAS.** Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los nuevos diseños y construcciones viales del suelo urbano del municipio Zona Bananera.

1. El carril de circulación vehicular tendrá 3.00 metros y la calzada mínima será de dos carriles.
2. Calzadas vehiculares, para cada una de las vías definidas la sección de calzada vehicular será un múltiplo de 3,00 metros.

Las secciones de las vías deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones:

1. **Arterias:** 2 carriles en cada sentido, separador central, zonas verdes laterales de 4 metros y andenes laterales de 2 metros.
2. **Vías colectoras:** 2 carriles de uno o doble sentido, zonas verdes laterales de 3. 50 metros y andenes laterales de 2 metros.
3. **Vías barriales:** 2 carriles de uno o doble sentido, zonas verdes laterales de 1.50 metros y andenes laterales de 1,50 metros.
4. **Peatonales:** Un carril de 3.00 metros y un retiro de 3.00 metros de cada lado (1.00 metros de andén y 2.00 de antejardín mínimo).

**ARTICULO 105º. SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO:** El sistema de transporte urbano se estructura a partir del parque automotor y su equipamiento complementario.



1. **Infraestructura:** comprende el Transporte colectivo vehicular y el Transporte público individual.
2. **Equipamientos:** comprende las terminales de ruta, los paraderos, los estacionamientos del transporte público.

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 necesarias e intensidad adecuada de movilización de vehículo en función de la necesidad de la población. Este estudio será elaborado en los próximos seis (6) meses después de aprobado el presente Acuerdo por parte de la Secretaría de Planeación y obras Públicas. Este Plan sectorial deberá estar acorde con los planes parciales que determinen las formas de ocupación de las zonas de expansión urbana.

Dicho plan debe concertarse definiendo los aspectos tarifarios y las formas de acceso al sistema.

Así mismo, las empresas de transporte público adquirirán los espacios necesarios para el mantenimiento y control de su parque automotor, con las obras requeridas para mitigar los impactos ambientales generados.

Se prohíbe el uso de las calzadas de las vías urbanas como área de maniobras o estacionamiento de vehículos de transporte público.



**ARTICULO 106°. AREAS CÍVICAS Y REPRESENTATIVAS:** El plan reconoce que el conjunto de lugares, bienes, tradiciones y manifestaciones que forman parte de una identidad regional o local deben preservarse para el goce y disfrute de la población del municipio actual y futuro, y para los turistas que hacen parte del sistema del espacio público.

Estos se refieren a elementos materiales como la Arquitectura, los recintos, los monumentos y en general el paisaje conservado y transformado por el hombre.

Está constituido por 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 diferencia aquellos edificios que por su interés arquitectónico y antigüedad son representativos para sus habitantes, ellos son:

- La actual Sede de La Alcaldía
- Registraduría.
- Sede del Concejo Municipal.



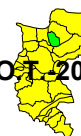
- Sede Militar
- Algunas viviendas de valor histórico
- Estación Férrea (Prado-Sevilla).

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.

**ARTICULO 107°. AREAS CÍVICAS Y REPRESENTATIVAS.** El manejo y las actuaciones en las áreas cívicas representativas deberá orientarse hacia la preservación de los valores arquitectónicos, históricos y culturales de cada sitio, impidiendo la construcción de estructuras, equipamientos y otros elementos que atenten contra estos valores o que transformen su carácter.

**ARTICULO 108°. PARQUES URBANOS RECREATIVOS, DEPORTIVOS Y ZONAS VERDES:** Están Constituidos por áreas destinadas para al recreación y el deporte y su manejo y dotación estará orientado a consolidar y complementar este uso, con estructuras y amoblamientos de acuerdo con las siguiente categorías:



1. **Parque Deportivo:** Corresponde a las canchas y escenarios deportivos con espacios complementarios a la práctica competitiva zonal o barrial, como graderías, camerinos servicios sanitarios; deben considerar zonas verdes para aislamientos, juegos infantiles y recreación pasiva, su cobertura es zonal.
2. **Parque Recreativo:** Son zonas verdes para recreación pasiva, su ámbito es zonal y pertenecen a esta categoría, las franjas de protección de ríos y afluentes.
3. **Parque Barrial:** Son zonas verdes para la recreación vecinal para la recreación infantil y la identidad barrial.

**ARTICULO 109°. ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS PUBLICOS DE ESTA SECCION.** De acuerdo con el estado actual se establecen tres tipos de actuaciones, que serán planteadas en el diseño de Planes Parciales, ejecutados por entes públicos, por particulares o de forma conjunta, así:

1. **Mantenimiento** : consolidación y preservación del conjunto de elementos de accesibilidad en espacios públicos en buenas condiciones, físicas, ambientales y paisajísticas.
2. **Recuperación:** ejecución De actuaciones administrativas y obras tendientes a la restauración, restitución o recuperación del espacio público y accesibilidad en espacios urbanos en procesos de deterioro.
3. **Generación:** Se refiere a la creación de nuevos espacios públicos para cubrir las deficiencias existentes en ciertos sectores del área urbana.



**ARTICULO 110°. CRITERIOS DE MANEJO DEL ESPACIO PUBLICO DE**

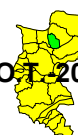
**ESTA SECCION:** Los criterios que orientan las normas de uso y manejo de estos espacios públicos se orientan por los siguientes criterios.

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 y el espacio 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.

**ARTICULO 111°. ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PÚBLICO.**

Hacen parte del espacio público el suelo y los elementos de carácter transitorio o permanentes como:

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



**SECCION 4****SERVICIOS PUBLICOS****ARTICULO 112º. CRITERIOS PARA EL ORDENAMIENTO DE LOS**

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial para lo cual es preciso:

- La administración municipal coordinará la expansión del suministro de servicios públicos en armonía con las de 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.



**ARTÍCULO 113º. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO:** Esta definido por los siguientes componentes que integran el sistema primario de servicios.

**ARTÍCULO 114º. ACUEDUCTO:** El sistema de acueducto está administrado por el municipio que tiene sus redes matrices y secundarias para la distribución del servicio, así como plantas de bombeo localizadas en los diferentes corregimientos.

En el transcurso de la implementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se deberá suministrar el servicio al suelo de expansión con prioridad para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social

**ARTÍCULO 115º. SANEAMIENTO BÁSICO:** El sistema de saneamiento básico y de recolección de residuos sólidos no ha sido desarrollado aún en el municipio el cual deberá desarrollarse en el transcurso de la implementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de igual manera a los suelos de expansión con prioridad en los proyectos de vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 116º. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Las determinaciones adoptadas por el Plan respecto a este sistema se dirigen a garantizar el abastecimiento futuro de agua, a la superación de los déficit con





respecto a las redes de distribución y a la extensión ordenada de las mismas hacia los sectores de expansión urbana

Se hará la reposición de los tramos de tubería deteriorada que no permiten la utilización de la capacidad instalada y se extenderán las redes para la atención de los barrios subnormales una vez se normalicen urbanísticamente y se legalice la tenencia de los predios

A corto plazo y con el fin de evitar la contaminación y sedimentación de arroyos, se iniciarán trabajos de motivación y capacitación a la comunidad para la utilización de la red de servicio público de alcantarillado y el sistema de recolección de basura, una vez se disponga de éstos.

A mediano plazo se ampliarán las conexiones domiciliarias al 100% de la población.

A partir de la aprobación del proyecto de alcantarillado en los corregimientos se hará un control estricto sobre vertimientos no tratados a los ríos y quebradas.



## **TITULO 2**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **CAPITULO 1**

#### **DE LAS NORMAS SOBRE TRATAMIENTOS Y USOS DEL SUELO**

##### **SECCION 1**

##### **TRATAMIENTOS**

#### **ARTICULO 117°. SUELO URBANO, TRATAMIENTOS, DEFINICIÓN Y**

**ACCIONES:** Los tratamientos tienen como fin distinguir las diferentes formas y estados de la urbanización y de la edificación así como la forma de ocupación del suelo urbano y de expansión.

El tratamiento en lo espacial prefigura la norma urbana por aplicar, de tal forma que se cumpla en un mediano y largo plazo las expectativas planteadas con respecto al futuro desarrollo físico de los núcleos urbanos. De acuerdo con estos parámetros se clasifican según los siguientes tratamientos:

1. Rehabilitación Ambiental
2. Conservación Ambiental
3. Conservación Urbana y Arquitectónica
4. Rehabilitación Urbana
5. Consolidación Urbana



6. Desarrollo Urbano

7. Mejoramiento Integral

8. Legalización y Normalización Urbana

**ARTÍCULO 118°. REHABILITACIÓN AMBIENTAL:** Construcción de obras de protección, reconstrucción, control de la erosión, reubicación de edificaciones ubicadas en zonas de alto riesgo, señalización áreas de retiro, campañas de prevención vigilancia y control.

**ARTÍCULO 119°. CONSERVACIÓN AMBIENTAL:** Revegetalización y reforestación, cercamientos y señalización, adecuación de áreas para la educación ambiental, repoblamiento de fauna y flora.

**ARTÍCULO 120°. CONSERVACION URBANA Y ARQUITECTÓNICA:** Define con precisión las áreas con valores histórico municipales y establece para estos un tratamiento preferencial por parte de la administración, de tal manera que eleven realmente sus condiciones ambientales y de funcionamiento con base en la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas.

Se busca crear sectores de alta calidad urbana, que se conviertan en atractivos del municipio, diferenciándose de la trama urbana por su valor histórico y arquitectónico, se encuentran en este tratamiento:



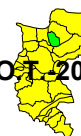
- La Alcaldía Municipal.
- La Registraduría.
- La Sede Militar.
- La Sede del Concejo Municipal.
- La Estación Férrea (Prado-Sevilla)
- Viviendas con valor histórico.

**ARTÍCULO 121º. REHABILITACIÓN URBANA:** Recuperación del espacio público y sus elementos de identidad histórica, presentan algún grado de deterioro por el cambio de uso, se debe actuar para la consolidación de uso múltiple, comercial, institucional y de servicios y la conservación de los elementos arquitectónicos y representativos para la municipalidad.

Busca recuperar y transformar áreas que presentan cambio de usos o deterioro ambiental, físico y social y potencialidades para el desarrollo urbano que no han sido explotados.

Este manejo tiene como criterio la protección de la actividad comercial y de servicios buscando una estructura menos dispersa respecto a la localización de las áreas de empleo. Son acciones que deben ser lideradas desde la administración municipal.

**ARTÍCULO 122º. CONSOLIDACIÓN URBANA:** Corresponde a zonas de desarrollo incompleto o que estén en proceso de desarrollo arquitectónico en



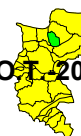
áreas residenciales que conservan su norma y requieren de la consolidación del espacio público y la densificación según el régimen permitido.

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

**ARTÍCULO 123° : DESARROLLO URBANO:** Construcciones de vivienda nueva en suelos urbanos disponibles o de expansión, a través de la formulación e implementación de Planes Parciales o unidades de actuación urbanística.

**ARTÍCULO 124° MEJORAMIENTO INTEGRAL:** Este tratamiento corresponde a las áreas de desarrollo incompleto que en un alto porcentaje no han hecho cesiones de tierra para zonas verdes y servicios comunitarios en donde el trazado urbano es fragmentario o de difícil lectura urbana, no hay un espacio público estructurante y de calidad ambiental, las líneas de paramento están por definirse y reglamentarse. Ausencia de amoblamiento urbano y en algunos casos, la arborización es pobre o casi inexistente.

Se requieren actividades tendientes a la planificación y ejecución de obras físicas y la implementación de programas sociales que permitan superar las condiciones de pobreza y los indicadores de necesidades insatisfechas de la



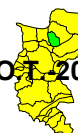
población urbana, reflejadas en sus edificaciones, en el entorno urbano y en el grado de seguridad y vecindad de los pobladores.

**ARTÍCULO 125°. REUBICACIÓN DE ZONAS DE RIESGO:** Acciones de traslado de los hogares que habitan edificaciones de vivienda que ocupan zonas de alto riesgo, por deslizamiento o por inundación .

**ARTÍCULO 126°. LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA Y NORMALIZACION URBANA :** Se trata de las acciones tendientes a la regularización urbana, la dotación de servicios y equipamiento público, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y la legalización de la tenencia del suelo de asentamientos humanos de origen ilegal por la ocupación de hecho de terrenos de propiedad del municipio.

Este tratamiento sólo esta autorizado para asentamientos ilegales existentes a la fecha de aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en adelante se adoptan las acciones administrativas y policivas necesarias para impedir este tipo de ocupación y las acciones preventivas en el ofrecimiento de suelo-urbano para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

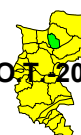
**ARTÍCULO 127°. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** El suelo de expansión urbana corresponde a la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento, los cuales se identifican en los planos urbanos de cada centro poblado.



Los criterios que orientan la definición del área de expansión urbana corresponden a:

1. Demandas de áreas para la actividad residencial, calculadas a partir de los requerimientos del déficit de vivienda para la población proyectada teniendo como meta el año 2020.
2. Requerimientos de equipamientos para nuevos usos, como: comercio y servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos en educación, salud, recreación, zonas verdes, y espacio público.
3. Áreas de desarrollo en infraestructura de servicios públicos incompleto que pertenecían al suelo rural de vocación urbana y que partir de la ampliación del perímetro de servicios se incorporan al suelo urbano.
4. La estrategia de desarrollo de proyectos de vivienda de mediano y largo plazo estará determinada por la elaboración de los planes parciales correspondientes.

Se seleccionan por ser áreas que no estén afectadas por altos impactos ambientales, contiguos al área urbanizada o al perímetro sanitario y que presenten buenas condiciones para la urbanización, que no ocupan territorios con valores ambientales estratégicos como humedales, zonas de reserva y zonas de protección forestal de arroyo y con menores costos de operación y mantenimiento de infraestructura de alcantarillados.



Será requisito para el desarrollo de los predios localizados en estas zonas la elaboración previa y aprobación del correspondiente Plan Parcial. Dichos planes se podrán adelantar por iniciativa pública privada o mixta, el plan establecerá los correspondientes instrumentos normativos, de gestión financiación y asociación para desarrollarlos.

## **SECCION 2**

### **APROVECHAMIENTO**

#### **ARTICULO 128°. CRITERIOS DE OCUPACIÓN Y DENSIDADES URBANAS:**

Se consideran como criterios básicos para regular el aprovechamiento del suelo, las densidades específicas, el dimensionamiento mínimo de los lotes para el desarrollo de edificaciones , las alturas permitidas y sus aislamientos dentro de los siguientes principios de ocupación urbana :

1. Orientar, hacia adentro de los centros urbanos, la construcción de las áreas urbanas en el municipio, en los predios con infraestructura instalada.
2. Prohibir la ocupación de las colinas a partir de la cota 90 (donde ello tenga lugar) y sobre pendientes superiores al 25%
3. Buscar una mejor distribución de la población disminuyendo los desequilibrios en las densidades actuales.





4. Controlar y prevenir el desarrollo de ocupaciones informales en suelos del municipio o de particulares, ofreciendo condiciones urbanas adecuadas para el desarrollo de vivienda de interés social.
5. Promover desarrollos integrales de alta calidad urbana en los nuevos desarrollos con la definición de estándares obligatorios de espacio público y dotación en contraprestación de mayores aprovechamientos.

**ARTICULO 129°. DENSIDADES, ALTURAS Y VOLUMETRIAS E INDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN:** De acuerdo con los anteriores criterios, los aprovechamientos urbanos se establecen de manera específica para cada zona de tratamiento en el presente acuerdo. Hasta tanto no se haya publicado el presente Acuerdo se mantendrán las existentes.

### **SECCION 3**

#### **USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 130° .CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO:**

Los usos del suelo del área urbana del municipio Zona Bananera se apoyan en la visión estratégica de la municipalidad descrita en el presente Acuerdo, desarrollando usos predominantes del territorio y dentro de los siguientes objetivos de uso así:



**Uso predominante****Objetivo**

Ambientales:	Control del deterioro del paisaje y de impactos ambientales sobre los pobladores zoneros permanentes o visitantes, de manera que se garanticen procesos productivos más limpios y se acentúe la sostenibilidad del patrimonio ambiental municipal.
Residencia:	Fortalecimiento del uso residencial y rural, con zonas de abastecimiento de bienes y servicios.
Servicios:	Especialización de la municipalidad en servicios educativos, técnicos y tecnológicos , para el servicio de la Zona Bananera, compatibles con el uso residencial.
Recreación y Turismo	Promoción y organización de las actividades ecoturísticas y recreativas ligadas al patrimonio histórico y arquitectónico.

**ARTICULO 131º. USOS DEL SUELO URBANO.** El uso de suelo urbano es complementario con el área rural debido a su estrecha relación por la vocación agrícola del municipio.

En estos se identifican áreas especializadas en el uso residencial que cumplen también una función especial y son objeto de una normativa particular que por



su configuración se denominan corredores comerciales y centro histórico administrativo.

1. **Corredor Comercial Troncal de Oriente:** Comprende las áreas urbanas que se han venido conformando y consolidándose en producción de banano y palma africana, se busca incentivar y cualificar la prestación de bienes y servicios al habitante de los centros urbanos de Tucurín, Santa Rosalía y La Gran Vía con sus respectivas veredas.
2. **Corredor Férreo Comercial:** Son áreas urbanas de producción y comercialización de productos a través de el sistema férreo que se extiende a lo largo del Municipio Zona Bananera, fortaleciendo el Intercambio comercial hacia el interior y con el exterior del país conformado por los corregimientos de Guacamayal, Sevilla, Orihueca, Varela y Riofrío con todas sus veredas.
3. **Áreas Urbanas Residenciales:** Al interior de los centros poblados se delimita un área residencial promoviendo un modelo de ocupación residencial de altísima calidad urbanística, mezclándolas solamente con usos complementarios a esta actividad.
4. **Centro Histórico y Administrativo:** Es el centro representativo del municipio que por su historia representa un gran valor histórico arquitectónico para sus pobladores, se busca fortalecer la actividad cultural, administrativa y turística a escala municipal y regional, compatibles con el uso residencial de los pobladores del municipio.



**ARTÍCULO 132º. TIPOS DE USOS.** De acuerdo con las actividades los usos se clasifican en uso residencial, comercial, industrial y de servicios.

**ARTICULO 133º. USO RESIDENCIAL.** Todo terreno que se adecue o presente el uso de edificaciones de vivienda, como uso predominante, constituye una zona urbana residencial, según los siguientes tipos:

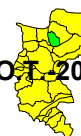
- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda bifamiliar y trifamiliar
- Vivienda multifamiliar
- Alojamientos

**ARTICULO 134º USO COMERCIAL.** Entiéndase la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal.

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.

**ARTICULO 135º USO INDUSTRIAL.** Se entiende como aquella actividad que procesa o transforma materias primas.

El uso Industrial se clasifica por los aspectos urbanísticos, zonas de cargue y descargue, formas de transporte, tipo de construcción y asilamientos; los



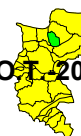
aspectos ambientales, impactos sobre los recursos naturales y los pobladores; los aspectos energéticos y de consumo de combustibles, así como de almacenamiento.

Se clasifica en pesada, mayor, mediana, menor y artesanal.

El uso industrial menor y artesanal se podrá establecer en sectores residenciales siempre y cuando cumpla con las especificaciones contempladas en el presente acuerdo:

1. No ocupe un área superior al 30% de la construcción de la vivienda.
2. No ocupe zona de retiros laterales establecidos en el presente Acuerdo.
3. No utilice ninguna forma o tipo de combustible que pueda afectar tanto la vivienda como el sector.
4. No genere contaminación por ruido y/o emisiones de productos inflamables.
5. No requiera instalaciones adicionales a la vivienda en servicios públicos.
6. No utilice avisos o vallas en su frente de gran tamaño.
7. No genere la utilización de parqueos y/o circulación de vehículos pesados.

**ARTICULO 136° USO DE SERVICIOS.** Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes y servicios que satisfagan las necesidades básicas de la población. Se clasifican en mercantiles, comunitarios e institucionales.

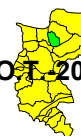


1. **Servicios mercantiles:** Son actividades de apoyo a las actividades laborales, reparación y mantenimiento de equipos, intermediación financiera, transporte y telecomunicaciones, servicios profesionales y personales.
2. **Servicios a la comunidad o institucionales:** Son aquellos que proporcionan bienes y servicios para alcanzar el bienestar, e incrementar el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad, la protección social, la salud, la educación

**ARTÍCULO 137º. USO AMBIENTAL:** Son aquellos usos que propenden por el aprovechamiento, la conservación, el estudio, la contemplación, los recursos naturales urbanos, hidrográficos, orográficos.

**ARTICULO 138º. ASIGNACIÓN DE USOS.** Se definen usos principales, que son las actividades señaladas como predominantes que responden a la vocación del lugar, usos complementarios que son los que pueden coexistir, usos restringidos, que corresponde a actividades que por su impacto requieren de un concepto previo de la Secretaria de Planeación Municipal, y usos prohibido que no corresponde a la vocación del lugar y por lo tanto no son permitidos en ese lugar.

A continuación se presentan de manera sintética los usos y las categorías adoptadas por el Plan de Básico de Ordenamiento del Municipio Zona Bananera.



**TABLA 1. CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL**

<b>USO RESIDENCIAL</b>	
<b>CLASIFICACION</b>	<b>DEFINICION</b>
Unifamiliar	1 Vivienda por lote según diseño urbano del predio
Bifamiliar	2 viviendas por lote según diseño urbano del predio
Trifamiliar	3 viviendas por lote según diseño urbano del predio
Multifamiliar	Más de tres viviendas por lote o superlotes de terreno
Alojamiento	Turísticos a excepción de moteles

**TABLA 2. IMPACTOS Y CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL**

<b>USO INDUSTRIAL</b>					
<b>IMPACTOS</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>				
<b>URBANÍSTICOS</b>	<b>PESADA</b>	<b>MAYOR</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>MENOR</b>	<b>ARTESANAL</b>
Tamaño	> 1.500 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>	> 350 m <sup>2</sup>		
Zonas de cargue	Si	Si	Si	No	No
Transporte	Si	Si	Si	No	No
<b>AMBIENTALES</b>					
Agua, aire y suelo	5	4	3	2	1
Ruido vibraciones y efectos electromagnéticos	5	4	3	2	1
<b>ENERGÉTICOS</b>					
Consumo de combustibles y energía	Muy alto	Alto	Mediano	Bajo	Muy bajo
Almacenamiento de combustibles	5	4	3	2	1
<b>SOCIALES</b>					
Requerimiento de mano de obra	Si	Si	Si	Si	Si
Requerimiento de tecnología	Si	Si	Si	Si	No

Categorías de afectación:

Ambientales: 5= Muy alto

4= Alto

3= Medio

2= Bajo

1= Nulo

Energéticos: 5= Muy alto

4= Alto

3= Medio

2= Bajo

1= Muy bajo



**TABLA 3. CLASIFICACIÓN DEL USO COMERCIAL**

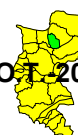
USO COMERCIAL			
CLASIFICACION	TIPO	FRECUENCIA	IMPACTO
Mayorista	Consumo	Cotidiana Ocasional	Ambiental Urbano
	Doméstico		
	Especializado		
Minorista	Consumo		
	Doméstico		
	Especializado		

**TABLA 4. CLASIFICACIÓN DE USOS SERVICIOS**

USO SERVICIOS	
CLASIFICACION	TIPO
Mercantiles	Financieros
	Mantenimiento
	Reparación
	Comunicaciones
	Transporte
	Profesionales
Institucionales	Asistencia Social
	Seguridad
	Salud
	Educación
	Administración Pública
	Cultura
	Deporte

**TABLA 5. CLASIFICACIÓN DEL USO AMBIENTAL**

USO AMBIENTAL	
CLASIFICACION	DESCRIPCION
Uso Directo	Aprovechamiento de Recursos Naturales renovables y no renovables como materia prima y fuente energética
	Asimilación de desperdicios
	Recreación y paisaje
	Protección de fauna y flora
Uso Indirecto	Retención de nutrientes
	Control de inundaciones
	Protección de tormentas
	Recarga de acuíferos
	Estabilización micro climática
	Estabilización costera
	Significado e identidad cultural





**ARTICULO 139°. ASIGNACION DE USOS A CENTROS Y CORREDORES**

**URBANOS:** De acuerdo con las definiciones y conceptos de uso descritos se determinan en las fichas de normas urbanas los usos para el centro histórico-administrativo y los corredores Troncal de Oriente y Férreo.

**ARTICULO 140°. ASIGNACION DE NIVELES DE APROVECHAMIENTO DEL**

**SUELO URBANO:** De acuerdo con los indicadores de aprovechamiento del suelo definido en este Acuerdo se definen para el centro histórico-administrativo, los siguientes niveles de aprovechamiento del suelo. (Tablas 6 y 7 respectivamente).

**ARTÍCULO 141°. ASIGNACIÓN DE NIVELES DE APROVECHAMIENTO DEL**

**SUELO URBANO RESIDENCIAL:** Establézcanse tres (3) tipos de vivienda para los diferentes usos urbanos de carácter residencial, los cuales están contenidos en las Tablas 8, 9 y 10.

**Parágrafo 1.** Para multifamiliares la altura máxima será hasta 4 pisos.

**Parágrafo 2.** Para multifamiliares superiores a 4 pisos el frente de lote deberá tener como mínimo 12 mts. Y el retiro de fondo mínimo 3 mts. El retiro por uno de sus laterales deberá ser de 3 metros.



**TABLA 6. USOS DEL CENTRO URBANO HISTÓRICO Y ADMINISTRATIVO**

<b>CENTRO URBANO HISTÓRICO Y ADMINISTRATIVO</b>		
<b>USOS</b>		
PRINCIPAL	Comercial	Comercio minorista consumo y doméstico, cotidiano y ocasional
	Servicios	Profesionales. Financieros. Salud Educación Asistencia Culto Cultura Administración pública y seguridad,
	Ambiental	Significado e identidad cultural
COMPLEMENTARIOS	Residencial	Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar Tipo 1 y 2. Alojamientos excepto moteles
	Industrial	Artesanal
	Ambiental	Recreación y paisaje
RESTRINGIDOS	Servicios	Transporte estacionamientos y parqueaderos de vehículos livianos, taxis y transporte turístico Transporte, Mantenimiento y reparación de vehículos Comunicación, televisión y telefonía
PROHIBIDOS	Residencial	Trifamiliar y multifamiliar
	Comercial	Mayorista de todo tipo,
	Industrial	Pesada, Mayor, Mediana y Menor.
	Servicios	Estaciones de radio.



**TABLA 7. USO DE AREAS URBANAS RESIDENCIALES.**

<b>AREAS URBANAS RESIDENCIALES</b>		
<b>USOS</b>		
PRINCIPAL	Residencial	Vivienda de tipos 1, 2, y 3
	Comercial	Comercio minorista de consumo y doméstico, cotidiano
	Servicios	Educación preescolar, primaria Salud primer nivel, Asistencia y protección social
	Ambiental	Recreación y Paisaje Protección de Fauna y Flora
COMPLEMENTARIOS	Industrial	Artesanal
	Servicios	Establecimientos de esparcimiento sin consumo de licor Servicios personales de tratamiento de belleza Sedes de organizaciones sociales y comunitarias Asistencia y protección social.
	Ambiental	Recreación y Deporte, polideportivas piscinas, parques y zonas verdes
RESTRINGIDOS	Residencial	Alojamientos
	Comercial	Minorista especializado
	Servicios	Transporte, solamente estacionamiento y parqueaderos Administración pública y seguridad
	Industrial	Menor
PROHIBIDOS	Comercial	Mayorista de todo tipo
	Industrial	Pesada, Mayor y Mediana
	Servicios	Mantenimiento y reparación e vehículos Comunicaciones estaciones de radio y televisión
	Ambiental	Aprovechamiento de Recursos Naturales como materia prima.



TABLA 8. VIVIENDA TIPO 1.

NORMAS DE APROVECHAMIENTO				
USO RESIDENCIAL TIPO 1	Unifamiliar	Bifamiliar	Trifamiliar	Multifamiliar
AREA DE LOTE MINIMA	120	120	120-200	250
FRENTE MINIMO	8	8	8	12
ALTURA EN PISOS MÁXIMA	2	2	2	4,5
AISLAMIENTO LATERAL SIN SERVIDUMBRE MINIMO	0 - 1.0	0 -1,0	0 -1,0	0
AISLAMIENTO LATERAL CON SERVIDUMBRE MINIMO	1.5 Adosar x un lado	2.0 Adosar x un lado	3.0 Adosar x un lado	3,0 Adosar x un lado
AISLAMIENTO DE FONDO MINIMO	3,0	3,0	3,0	3,0
AREA DE VIVIENDA POR ALCABA EN m2 MINIMA	20	20	20	20
VOLADIZO MÁXIMO	1/3 antejardín	1/3 antejardín	1/3 antejardín	1/3 antejardín
No ESTACIONAMIENTOS/P OR VIVIENDA MINIMO	1/1	1/1	1/2	1/5
No. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES / VIVIENDA MINIMO				1/7
ZONAS VERDES M2 MINIMO	40 /unidad	30/ unidad	25/ unidad	1 / unidad

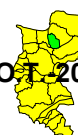


TABLA 9. VIVIENDA TIPO 2

NORMAS DE APROVECHAMIENTO				
USO RESIDENCIAL TIPO 2	Unifamiliar	Bifamiliar	Trifamiliar	Multifamiliar
AREA DE LOTE MINIMA	350	350 a 700	700	600
FRENTE MINIMO	12	12 - 24	24	24
ALTURA EN PISOS MÁXIMOS	2,5	2,5	2,5	5,0
AISLAMIENTO LATERAL SIN SERVIDUMBRE MINIMO	1.0	1,0	1,0	0
AISLAMIENTO LATERAL CON SERVIDUMBRE MINIMO	3,0	3,0	3,0	3,0
AISLAMIENTO DE FONDO MINIMO	3,0	3,0	3,0	3,0
AREA DE VIVIENDA POR ALCOBA MINIMA	25	25	25	25
VOLADIZO MÁXIMO	1/3 antepatio	1/3 antepatio	1/3 antepatio	1/3 antepatio
No ESTACIONAMIENTOS / POR VIVIENDA MINIMO	1/1	1/1	1/1	1/3
No. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES/VIVIEND A MINIMO	1/3	1/3	1/3	1/7
ZONAS VERDES M2 MINIMO	40 /unidad	30/ unidad	25/ unidad	1 / unidad



**TABLA 10. VIVIENDA TIPO 3.**

<b>RANGOS NORMAS DE APROVECHAMIENTO</b>				
<b>USO RESIDENCIAL TIPO 3</b>	<b>Unifamiliar</b>	<b>Bifamiliar</b>	<b>Trifamiliar</b>	<b>Multifamiliar</b>
<b>AREA DE LOTE MINIMA</b>	800 - 200	800 - 200	800 - 200	1200 - 350
<b>FRENTE MINIMO</b>	18 – 8	24 -12	30 - 8	30 - 12
<b>ALTURA EN PISOS MAXIMO</b>	2,5- 2,0	2,5- 2,0	2,5- 2,0	6,0 – 4,0
<b>AISLAMIENTO LATERAL SIN SERVIDUMBRE MINIMO</b>	0 - 1.0	0 –1,0	0 -1,0	4,0 – 3,0
<b>AISLAMIENTO LATERAL CON SERVIDUMBRE MINIMO</b>	3,0 –2,5	3,0 –2,5	3,0 –2,5	3,0 – 2,5
<b>AISLAMIENTO DE FONDO MINIMO</b>	4,0 – 3,0	4,0 –3,0	4,0 – 3,0	4,0 – 3,0
<b>AREA DE VIVIENDA POR ALCABA EN m2 MINIMA</b>	40 – 20	40 - 20	40 - 20	40 - 20
<b>VOLADIZO MÁXIMO</b>	1/3 antejardín	1/3 antejardín	1/3 antejardín	1/3 antejardín
<b>No ESTACIONAMIENTOS / POR VIVIENDA MINIMO</b>	2/1 – 1/5	2/1 – 1/5	2 /1 – 1/5	2/1 – 1/5
<b>No. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES / VIVIENDA MINIMO</b>	1/3 – 1/15	1/3- 1/15	1/3- 1/15	1/3- 1/15
<b>ZONAS VERDES M2 MINIMAS</b>	40 /unidad	30/ unidad	25/ unidad	1 / unidad



## **CUARTA PARTE NORMAS BASICAS URBANAS**

### **SECCION I**

#### **ASPECTOS GENERALES**

**ARTICULO 142°. CONCEPTO:** Las normas básicas garantizan la calidad de vida y la seguridad de los habitantes de la Zona Bananera.

**ARTICULO 143°. ACTUACIONES URBANÍSTICAS:** Se definen actuaciones urbanística en la Zona Bananera para las urbanizaciones y las edificaciones de inmuebles. Pueden ser desarrollados a través de Unidades de Actuación Urbanística directamente por entidades publicas o mediante asociación con particulares, serán incluidos en esta modalidad los macroproyectos urbanos, áreas de tratamientos integrales de mejoramiento de vivienda y se podrá concertar con las comunidades y propietarios las normas específicas y los tratamientos a adoptar.

**ARTICULO 144°. PROCESOS DE URBANIZACIÓN:** Urbanización es el proceso mediante el cual un lote de terreno se conecta con la malla urbana y sus respectivos servicios públicos, de infraestructura vial y de áreas libres comunales recreativas para ser construidos. Las normas que regulan el



desarrollo de urbanizaciones se aplica tanto para el suelo urbano como el suelo de expansión.

**ARTICULO 145º. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN:** De acuerdo con el proceso de construcción de las obras y el uso predominante se clasifican de la siguiente manera las urbanizaciones:

**1. Modalidades de realización de urbanizaciones:**

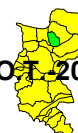
**Urbanización de loteo:** Cuando en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se divide en lotes independientes para construir edificaciones posteriormente.

**Urbanización y construcción simultánea:** Cuando en un lote de mayor extensión se adelanta en forma simultánea la dotación de servicios públicos y de infraestructura y la construcción de las edificaciones

**Urbanización y construcción por etapas** Cuando en un lote de mayor extensión se adelanta en forma simultánea la dotación de servicios públicos y de infraestructura y la construcción de las edificaciones, en una o varias etapas sin que esto signifique fraccionar las obligaciones en cuanto a equipamiento y cesiones obligatorias.

**2. Modalidades por uso predominante:**

**Urbanización Residencial:** Cuando en el desarrollo urbano y de edificaciones predomina el uso residencial, se clasifica en unifamiliar,





bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, o residencial mixta cuando se mezclan entre sí.

Urbanización Comercial y de servicios: Cuando las construcciones predominantes están destinadas a usos comerciales, mercantiles y de servicios.

Urbanización Industrial: Corresponde a los proyectos que se destinen a la construcción de edificaciones para la transformación de materia prima, ensamblaje de productos y usos complementarios.

Urbanización de usos mixtos: Son aquellas destinadas para más dos usos de las modalidades mencionadas en igualdad de proporciones y siempre y cuando exista compatibilidad entre ellas.

**ARTICULO 146°. ASPECTOS AMBIENTALES DE LA URBANIZACIÓN:** Los principales aspectos asociados al medio natural a considerar para el desarrollo de una urbanización son:

1. **Cuerpos de Agua:** Respetar los ríos y cuerpos de agua y las áreas de inundación para el paso de las crecientes y la necesaria rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico. Manejo de sólidos y líquidos de tal manera que no se produzcan vertimientos directos sobre los cuerpos de agua



2. **Aire:** Manejo de emisiones de tal manera que no se afecte la calidad atmosférica, ni se contamine auditivamente.
3. **Zonas de riesgo:** Determinar las situaciones de riesgo que se pueden presentar por los desarrollos urbanos y de edificaciones y controlar y mitigar los efectos de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
4. **Cobertura vegetal:** Respetar la cobertura vegetal sobre las áreas de valor paisajístico y ambiental proteger y conservar los elementos naturales.
5. **Articulación del espacio público:** En cumplimiento del proceso de urbanización vincular los espacios libres o zonas verdes a la estructura del espacio público urbano existente.

## SECCION II

### VIVIENDA SOCIAL

**ARTICULO 147º. CONCEPTO:** 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.

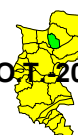


**ARTÍCULO 148°. POLITICAS DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:**

Para enfrentar la problemática de la vivienda de interés social y sus 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 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 gobierno nacional a través de una entidad especializada en la municipalidad y el Gobierno Nacional.

Los programas a desarrollar son:

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.



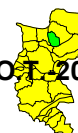
3. **Legalización urbana y de tenencia del suelo:** incluye la conformación predial de asentamientos no planificados, que ocupan terrenos públicos, la regulación de la prestación de los servicios públicos, y escriturar los predios a los poseedores.

**ARTÍCULO 149°. FORTALECIMIENTO Y PROMOCIÓN A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA:** Capacitación y formación de iniciativas comunitarias para la obtención de vivienda nueva y oferta de suelo municipal urbanizado.

**ARTÍCULO 150°. SUBSIDIO MUNICIPAL PARA V.I.S:** Consiste en la asignación de un subsidio municipal en dinero o en especie como instrumento financiero para promover y apoyar el desarrollo de proyectos de vivienda social. La administración definirá con posterioridad a la expedición del presente acuerdo las políticas en materia de subsidios de la V.I.S.

**ARTICULO 151°. PARTICIPACION EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** De acuerdo con la constitución de 1991 el Plan Básico de Ordenamiento territorial de Zona Bananera velará porque se ofrezcan las condiciones urbanas y rurales para acceder a una vivienda digna, dirigidas a la población más pobre de la municipalidad.

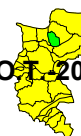
**ARTICULO 152°. CALIDAD HABITACIONAL:** La calidad habitacional de las urbanizaciones residenciales de vivienda de interés social de Zona Bananera



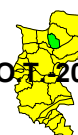
consideran los aspectos relacionado con la cultura, el clima, las tipologías de construcción, la estabilidad estructural, las condiciones de sismo resistencia, los tipos de solución y sus áreas mínimas, alturas y asilamientos correspondientes.

Las disposiciones generales de urbanización de proyectos de vivienda de interés social contemplan lo siguiente:

1. Desarrollos en suelos urbanos o de expansión.
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. La densidad neta no podrán superar 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.

**ARTICULO 153°. DESARROLLOS PROGRESIVOS DE VIVIENDA SOCIAL:**

Es el desarrollo de vivienda de interés social que se logra a través de etapas de construcción, garantizando desde el principio, los servicios de baño y cocina conectados a las redes de infraestructura municipal, al menos una habitación y un lavadero y será por lo menos de 28 metros cuadrados de construcción.

**SECCION III**

**VIAS**

**ARTICULO 154°. VIAS URBANAS:** todas las vías consignadas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial tendrán el carácter de vía obligada y la Secretaría de Planeación Municipal estará en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación del proyecto urbanístico. El interesado podrá concertar la alineación dentro de su predio con esa dependencia.

**ARTICULO 155°. CONTRUCCION DE VIAS INTERNAS.** Esta exigencia vial será cumplida por los lotes de más de 2.500 metros cuadrados.



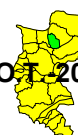


**ARTICULO 156°. VIAS MUNICIPALES, DEPARTAMENTALES O**

**NACIONALES:** Cuando se trate de vías departamentales, nacionales o municipales, que no se hayan ejecutado y su ejecución este dispuesta a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente según las especificaciones que otorgue la secretaria de Planeación; de otra parte si la vía no se requiere para el acceso al proyecto, simplemente se dejara libre de construcción la franja correspondiente efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante o subrasante, igual caso para las ampliaciones previstas para vías existentes.

**ARTICULO 157°. VIAS MUNICIPALES:** Cuando se trate de vías municipales, proyectadas del sistema estructurante vial que afecten un predio por urbanizarse, deben ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con la aprobación de la Secretaría de Planeación y de Obras Públicas.

En caso de urbanizaciones cerradas que presenten a su interior las áreas requeridas para futuros proyectos viales el Alcalde podrá entregarlas mediante contrato de administración del espacio público, para que sean usufructuadas por la urbanización, hasta tanto se requieran para la construcción de la vía, se deberá mantener el área libre de construcciones y arborización.



**SECCION IV****NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCION**

**ARTICULO 158°. DEFINICIÓN:** Se trata de la normatividad específica que se expida para la construcción de edificios, adiciones, reformas o adecuaciones a las edificaciones existentes.

**ARTICULO 159°. DISPOSICIONES GENERALES:** Se trata de las exigencias relacionadas con espacio público, calidad ambiental, habitabilidad, infraestructura de servicios públicos, accesibilidad, seguridad física y funcionalidad de las edificaciones que se realicen en el municipio de Zona Bananera, en la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 160°. RETIROS DE CONTRUCCION:** Según la confrontación de las diferentes zonas de tratamiento, las especificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, que guarden relación con la altura y la sección de vías, procurando que la altura no impida la luz, ni disminuya el volumen de aire.

Para efectos de proveer a las edificaciones, los sectores y el territorio urbano de áreas libres y zonas verde, y de proporcionar condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y visuales lejanas a partir del espacio público, éstas se reglamentarán mediante normas específicas establecidas a través del acuerdo municipal; hasta tanto no se aprueben se aceptarán las existentes.



**ARTICULO 161º. ANDENES Y ANTEJARDINES:** Toda vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros para antejardines, definidos en relación con el paramento de la construcción para las edificaciones adyacentes a las vías de acuerdo con la reglamentación que para tal fin expida la Secretaría de Planeación.

**ARTICULO 162º. USOS DE LOS ANDENES Y ANTEJARDINES:** En ningún caso se autoriza la ocupación de andenes y antejardines para estacionamientos de vehículos o con obras que impidan la libre circulación. Para los negocios que cuenten con autorización para la utilización de antejardines o andenes para la prolongación de las actividades propias del negocio, ésta estará vigente hasta su vencimiento

**ARTICULO 163º. ILUMINACION Y VENTILACIÓN:** La iluminación y ventilación de edificaciones destinadas a comercio e industriales y servicios mercantiles, podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

**ARTICULO 164º. INDICES DE CONSTRUCCIÓN:** Índice de construcción es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir; fluctúa según la densidad asignada para la zona.



**ARTICULO 165°. INDICES DE OCUPACIÓN:** Índice de ocupación es el porcentaje de terreno a ocupar por las edificaciones después de respetar los retiros establecidos por las normas, se tomará sobre el primer piso de la edificación.

**ARTICULO 166°. DE LA CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** Todo proyectos de edificación deberá prever la construcción y adecuación de los andenes que les corresponda en toda la extensión del frente de su lote, se debe cumplir con las características seguridad, homogeneidad y las indicaciones que determine la Secretaría de Planeación Municipal. Así mismo, contemplar las normas de construcción para discapacitados.

**ARTICULO 167°. ACCESIBILIDAD PARA TODOS:** La construcción de andenes, vías, sitios y edificación públicas de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igual la dotación en baños, ascensores y sanitarios deberán prever condiciones de accesibilidad para discapacitados.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que se destine a la prestación de un servicio directo al público o cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas, de tal forma que permitan el acceso a



discapacitados según las especificaciones del Ministerio de Salud y el INCONTEC.

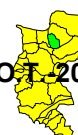
## **SECCION V**

### **AREAS DE CESION**

**ARTICULO 168º. CONCEPTO:** Con el objeto de lograr un equilibrio armónico en la ocupación del territorio urbano , los nuevos desarrollos aportaran áreas de cesión obligatoria, acorde con la densidad de población sin discriminar los sectores menos favorecidos de la población. Por lo tanto son idénticas para cada uno de los nuevos desarrollos habitacionales .

Incluyen diferentes tipos de áreas de acuerdo con el uso requerido.

1. Cesiones Públicas por vías vehiculares, ciclovías y vías peatonales, que permiten la comunicación con la trama urbana y deberán cumplir con las especificaciones que indiquen las autoridades competentes .
2. Zonas verde o parques , que incluyen la señalización, el alumbrado, la dotación y el amoblamiento requerido para su uso adecuado y seguro.
3. Zonas para la edificación de equipamiento comunitario de apoyo al uso residencial.



**ARTICULO 169°. CESIONES OBLIGATORIAS:** Para los desarrollos residenciales se adoptarán cesiones obligatorias por el área neta urbanizable de 12% para densidades hasta de 40 viviendas por hectárea, 15% para densidades de hasta 80 viviendas por hectárea y 20% para densidades de hasta 120 viviendas por hectárea.

**Parágrafo 1.** Las áreas de cesión obligatorias no podrán modificarse de uso, salvo por el Concejo Municipal y siempre y cuando ellas sean requeridas para proyectos de beneficios colectivo. En estos casos, el municipio deberá compensar la utilización del área mediante la adquisición de un predio de iguales características en el sector o en otro del núcleo urbano.

**Parágrafo 2.** Las áreas de cesión obligatorias no podrán ser compensadas en dinero. Su transferencia es igualmente obligatoria hacia el municipio.

**ARTICULO 170°. CRITERIOS DE APLICACIÓN:** Se distinguen tres modalidades de aplicación de las cesiones obligatorias así:

Para los nuevos desarrollos residenciales se cuantificará de acuerdo con la densidad permitida y los indicadores que se establezcan para el predio en particular.



Para los planes parciales se contabilizarán de manera global y se exigen de acuerdo con la distribución según las etapas o las unidades de actuación urbanística, aplicando el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Para la áreas de consolidación urbana deberán ser pagadas en dinero mediante procedimiento que reglamente la administración municipal

## **CAPITULO I**

### **NORMAS SOBRE PLANES PARCIALES**

**ARTICULO 171º. CONCEPTOS BÁSICOS:** Podrán formularse y aprobarse Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano o de expansión en el Municipio de Zona Bananera. La Secretaria de Planeación Municipal, decidirá sobre la pertinencia del Plan Parcial y será la encargada de presentarlo a las instancias de aprobación.

**ARTICULO 172º. FORMULACION DEL PLAN PARCIAL:** Deberá considerar el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios en el área del Plan, según los instrumentos cobijados por la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 173º. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Los planes parciales serán el único instrumento para definir unidades de actuación



urbanística, como mecanismo que define el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**ARTICULO 174°. NUMERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:** Un plan parcial podrá definir el número de unidades de actuación urbanística que estime conveniente si así lo requiere.

**ARTICULO 175°. AREAS DE CESION:** La localización de estas serán las necesarias para lo equipamientos y áreas libres y verdes correspondientes a las obligaciones urbanísticas y constructivas.

**ARTICULO 176°. REGLAMENTACION:** La Secretaría de Planeación Municipal expedirá los tramites, procedimientos, requisitos y demás componentes de diseño, participación y gestión urbanística que deberán seguir los Planes Parciales.

**ARTÍCULO 177°. PLANES PARCIALES:** Los planes parciales circunscritos al suelo urbano son:

**a) Recuperación del área de conservación histórica administrativa y arquitectónica:** Uso predominante institucional, residencial y turístico, eje principal Férreo comercial, zonas verdes arborizadas, Alcaldía municipal, registraduría, sede UMATA y Estación Sevilla.





**b) Zonas de expansión:** Uso predominante residencial e institucional como complementario al uso residencial, ubicado en zonas o áreas incorporadas del sector rural al urbano para viviendas de interés social en los corregimientos del municipio.

**c) Zona de protección ecológica.** Uso predominante recreacional con proyectos ecoturísticos y usos complementarios en el piedemonte de la Sierra Nevada de Santa Marta.

En la implementación de los planes parciales se establecerán las unidades de actuación urbanísticas necesarias que faciliten el logro de los objetivos.

## **CAPITULO II**

### **INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN URBANA**

#### **ARTÍCULO 178°. PROYECTOS ESTRATÉGICOS URBANOS**

##### **a) Macroproyectos Urbanos:**

Pretenden impulsar el tratamiento integral de intervenciones urbanas con potencial estructurante del municipio; se caracterizan por ser integrales, concertados, Interinstitucionales, de alcance intra e inter-urbano y de gran compromiso local. Dentro de estas se destacan:



- La Recuperación del espacio público a lado y lado de la Vía Férrea en las zonas urbanas.
- La Recuperación del espacio público a lado y lado de las cuencas de arroyos y ríos.

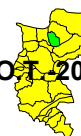
Localizados en el suelo urbano y de expansión que hace parte del espacio público que hoy presenta procesos de deterioro natural avanzado como resultado de intervenciones antrópicas externas al municipio, dinámicas naturales que arriesgan la vida de los pobladores, amenazan la base económica local, la sostenibilidad de los recursos naturales y dificultan el deslinde entre lo público y lo privado.

## **ARTÍCULO 179º. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN**

**FINANCIERA:** El programa de ejecución define, con carácter obligatorio, las actuaciones urbanísticas y las operaciones urbanas específicas contempladas en el PBOT, que la administración municipal de turno se obliga a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

### **a. Instrumentos de financiación**

Los instrumentos de financiación del ordenamiento territorial son todos los medios que le permitan al municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación que les competa. Contempla los siguientes:

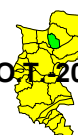


**b. La participación en la plusvalía**

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

La aplicación de la plusvalía debe sujetarse necesariamente a las previsiones de la ley 388 de 1.997, a las de sus decretos reglamentarios y a las del Estatuto General de Participación en Plusvalía que mediante Acuerdo de carácter general debe adoptar al Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde una vez sea adoptado por el P.B.O.T.

También están sujetos a participación por plusvalía aquellas áreas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por el cambio en la clasificación del suelo; es decir los terrenos que pasaron de ser suelo rural a suelo suburbano o suelo de expansión urbana, partiendo de la clasificación del tipo del suelo otorgada por el IGAC, así como aquellos terrenos que siendo definidos como área rural, son clasificados por el PBOT como suelo urbano, y las zonas que



han incrementado su aprovechamiento por la asignación de usos más rentables, que en virtud del POT cambia de uso residencial a uso mixto.

#### **c. Contribución de valorización**

La contribución de valorización ha sido en la práctica, la fuente de recursos para financiar la ejecución de obras de gran impacto urbanístico pero, especialmente aunque no de manera exclusiva, las del plan vial primario de los municipios. La contribución de valorización debe contar con su propio estatuto.

#### **d. Pagares de Reforma Urbana:**

Los pagares de reforma urbana de que trata el artículo 99 de la ley 9 y siguiente de la ley 9 de 1989 así como otros títulos valores a los que hacen referencia los artículo 61 y 67 de la ley 388 de 1997 son instrumentos de deuda pública cuyo objetivo específico es financiar la adquisición de inmuebles por parte de las entidades publicas del orden municipal para destinarlos a una cualquiera de las finalidades del artículo 10 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 58 de 1997.

El municipio podrá pagar el precio de adquisición de los inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria.

#### **e. Bonos de Reforma Urbana:**

Los bonos de reforma urbana de que trata el Artículo 103 y siguientes de la ley 09 de 1989 son instrumentos de deuda pública cuyo objetivo específico es



financiar la construcción de obras de urbanismo en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística o el mejoramiento o rehabilitación de vivienda de interés social construcción ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centro de acopio plazas de mercado y ferias, mataderos instalaciones recreativas y deportivas, tratamientos de basuras y saneamiento ambiental.

## **ARTÍCULO 180°. INSTRUMENTOS PARA PROGRAMAR LA ACTUACIÓN PÚBLICA:**

### **a) La participación en la plusvalía**

Hechos generadores: son hechos generadores de la participación de Plusvalía los siguientes:

1. La incorporación del suelo Rural a suelo de Expansión Urbana o la consideración de parte del suelo Rural como Suburbano.
2. El cambio o modificación en el régimen de uso del suelo.
3. En nuevos asentamientos en que se permitan un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción o ambos a la vez

**PARÁGRAFO:** En los sitios donde acorde con los planes parciales se dé alguno de los hechos generadores de que tratan los numerales 2 y 3, la



administración municipal, en el mismo plan parcial, podrá decidir si se cobra la participación en plusvalía.

**ARTÍCULO 181°. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:** La tasa de participación en plusvalía será del 30 % del mayor valor del Inmueble en aquellos casos en que se decida su cobro

**ARTÍCULO 182°. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA:** Los recursos provenientes de la participación en plusvalía serán invertidos de conformidad a la ley 388 de 1997.

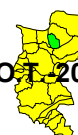
**ARTÍCULO 183°. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN:** Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el PBOT, en los planes parciales la administración podrá utilizar la contribución de Valorización

**PARÁGRAFO:** Autorícese al señor Alcalde Municipal para establecer la oficina de Valorización Municipal adscrita a la Secretaría de Planeación en un termino no mayor de 4 meses a partir de la aprobación de este Acuerdo.

**ARTÍCULO 184°. DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:** Toda adquisición y expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de uso del suelo establecidos en el PBOT.



Cuando la Administración Municipal decida utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que lo hace posible estará a cargo de la Secretaria de Planeación Municipal.

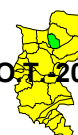


## **QUINTA PARTE EL COMPONENTE RURAL**

### **TITULO I**

**ARTÍCULO 185°. DEFINICION DEL SUELO RURAL:** El suelo rural del municipio se define a través de zonas: de conservación y protección, zonas de producción agrícola y ganadera; su estructura la constituyen elementos naturales e introducidos.

Las políticas de ocupación de corto y mediano plazo no prevén cambios significativos en la distribución de los usos rurales respecto de los urbanos, ni se determinan nuevos asentamientos urbanos; por el contrario, se reafirma la vocación agropecuaria del municipio, en tanto los procesos de expansión urbana se establecerán de manera controlada mediante la elaboración de planes parciales previstos en la ley 388 de 1997.





## **CAPITULO I**

### **ELEMENTOS NATURALES**

**ARTICULO 186°. CONSTITUCIÓN:** Lo conforman los sistemas orográfico, hidrográfico y las áreas de interés ambiental y ecosistemas estratégicos naturales. Son criterios fundamentales del área rural:

1. Los aspectos ambientales tendrán prevalencia sobre otros procesos, tales como los de construcción, parcelación o explotación. Para el aprovechamiento de los recursos naturales 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 forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno.
3. Se considera la protección a la geomorfología, las características del paisaje, la topografía y la vegetación.

**ARTICULO 187°. OROGRAFIA:** El sistema orográfico rural está compuesto por colinas ubicadas a lo largo de la Troncal de Oriente desde las proximidades de la vereda de San José de Kennedy hasta llegar a los límites de la quebrada La Aguja, cuyas pendientes van hasta más del 50% y 200 mts de altura. También valles a lo largo de la margen de los ríos Riofrío, Sevilla y Tucurín con pendientes de 6% al 10%.

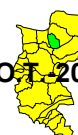


**ARTICULO 188°. HIDROGRAFIA:** Lo constituyen los ríos ubicados en el suelo rural. Se incluyen las franjas de protección de los ríos Tucurínca, Sevilla, Riofrío con todos sus afluentes que son: quebrada Tresvueltas, Camargo, Las Cruces, Mamaronoo, Orihueca y Guaimaro, las cuales no pueden ser inferiores a los 30 metros previstos desde la cota máxima de inundación, como lo señala el Código de Recursos Naturales y del Medio Ambiente.

**ARTICULO 189°. DE LAS CORRIENTES NATURALES:** 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.

**ARTICULO 190°. MANEJO DE AREAS DE PROTECCIÓN:** 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.

**ARTICULO 191° AREAS DE INTERES AMBIENTAL:** Están conformadas por las áreas de conservación y protección del sistema orográfico, hasta 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.



## **CAPITULO II**

### **DE LOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES**

#### **SECCION 1**

#### **VIAS Y TRANSPORTE**

**ARTICULO 192°. DE LA COMUNICACIÓN VIAL RURAL:** El sistema vial rural comprende las vías nacionales y municipales.

**ARTICULO 193°. DE LA JERARQUIA VIAL RURAL:** 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 principales
- Vías secundarias
- Vías terciarias

**ARTICULO 194°. VÍAS PRINCIPALES:** Corresponden al sistema de corredores interregionales, su función es la de conectar el municipio con la región y la nación.

1. Vía Troncal de Oriente.



## 2. Vía Férrea Nacional

**ARTÍCULO 195º. VÍAS SECUNDARIAS:** Corresponde a las vías municipales que intercomunican a los corregimientos entre sí, interconectándose a su vez con el Sistema Vial 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.

**ARTICULO 196º. VIAS TERCARIAS:** Son las que permiten el acceso a los diferentes predios o parcelaciones de la zona rural, su 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.

## **SECCION 2**

### **SERVICIOS PUBLICOS RURALES**

#### **ARTICULO 197°. DISPOSICIONES SOBRE DESHECHOS LIQUIDOS Y**

**SÓLIDOS:** Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar la disposición final de desechos líquidos y sólidos

#### **ARTICULO 198°. DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:**

Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria el saneamiento hídrico, garantizando el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

#### **ARTICULO 199°. 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.



Tanto las áreas actuales que se destinan a este propósito como las nuevas áreas adquiridas se deberán cercar con una barrera física natural, la cual impida el ingreso del hombre y animales domésticos.

En las nuevas áreas deberá existir un área de protección de 1000 metros de distancia a las lagunas de oxidación y se deberán reforestar con especies nativas.



**TITULO II****NORMAS RURALES GENERALES****SECCION 1****ZONAS DE PROTECCIÓN**

**ARTÍCULO 200°. 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, Se determinará el tratamiento de desechos, la disponibilidad de servicios públicos y la destinación de la edificación.

**ARTÍCULO 201°. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LOS COMPONENTES NATURALES :** Se clasifican en suelos de protección del sistema orográfico, hidrográfico y de ecosistemas estratégicos.



**ARTICULO 202º. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA OROGRÁFICO**

Corresponde a las 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; en pendientes entre el 6% y el 10% se podrán habilitar parques y zonas recreativas con vialidad secundaria.

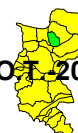
En esta zona no se permiten construcciones de ninguna clase y se protegerá la fauna y flora existente.

**ARTÍCULO 203º. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO**

: Es necesario desagregar o categorizar las zonas de Comprende las franjas de protección de ríos y afluentes.

**Zonas de protección primaria:** Comprende los ríos que nacen en la sierra Nevada y desembocan en la ciénaga grande de Santa Marta. 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 sus bordes.

**Zonas de protección secundaria:** Comprende todos los afluentes que desembocan en los ríos. 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 sus bordes.





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, se les permita su ocupación siempre y cuando, por su ubicación, no se encuentren en zonas de riesgo de inundación o derrumbamiento.

**ARTICULO 204°. ZONAS DE PROTECCIÓN POR ALTO RIESGO:** Son las zonas de inundación en sectores de los ríos Tucurín, Sevilla y Riofrío con sus afluentes que por erosión presentan inestabilidad.

**ARTICULO 205°. 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.
- Zonas de protección de tuberías para gasoductos y oleoductos.

**ARTICULO 206°. ZONAS DE PROTECCIÓN POR RESTRICCIONES SANITARIAS:** Son suelos que poseen restricciones por la presencia de infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, lagunas

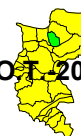


de oxidación, que exigen áreas de protección para la localización de actividades residenciales cercanas. Estas tendrán un ancho equivalente a 1 Km., y en ellas no pueden desarrollarse programas de vivienda.

**ARTICULO 207°. 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 .

**ARTICULO 208°. 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.

**ARTICULO 209°. ZONAS DE PROTECCIÓN VIAS 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 .

**ARTICULO 210º. 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.

**ARTICULO 211º. 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.

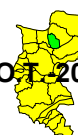
Las vías de acceso a zonas donde se localizan obras de carácter público y de servicio, serán prioritarias en su realización y la administración podrá para sus efectos, expropiar a los predios afectados.

#### **ARTICULO 212. 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.



## SECCION 2

### DE LOS USOS DEL SUELO

**ARTICULO 213º. USOS GENERALES DEL SUELO:** La zonificación de usos del suelo identifica la vocación del territorio, la forma más adecuadas de utilizarlo de manera que se garantice el desarrollo sostenible del territorio.

#### **ARTICULO 214º. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO**

**RURAL:** 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 .

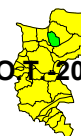


**Uso predominante:****Actividades no urbanas.**

Ambiental:	Forestal Protector, Forestal Productor con el fin de controlar el deterioro del paisaje y los impactos ambientales sobre los cuerpos de agua y el sistema orográfico, de manera que se garanticen 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 al servicio de la producción agrícola pecuaria
Recreación y Turismo Ecológico:	Promoción y organización de las actividades turísticas y recreativas ligadas a los ecosistemas estratégicos.

**ARTÍCULO 215º. TIPOS DE USOS.** De acuerdo con las actividades, los usos se clasifican en uso para reforestación, agrícola y pecuario, residencial, agroindustrial y de servicios.

**ARTÍCULO 216º. USO RESIDENCIAL.** Todo terreno que se adecue o presente uso de edificaciones de vivienda como apoyo a la población que realiza actividades rurales.



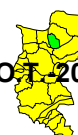
**ARTICULO 217° USO COMERCIAL.** Entiéndase la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal, relacionadas con las actividades rurales y la vivienda.

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.

**ARTICULO 218°. USO INDUSTRIAL** Se entiende como aquella actividad de explotación de los recursos naturales, o el procesamiento en niveles básicos.

**ARTICULO 219°. 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.

- 1. Servicios mercantiles:** Son actividades de apoyo a las actividades laborales, reparación y mantenimiento de equipos, servicios profesionales y personales.
- 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.





**ARTÍCULO 220°. 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.

**ARTÍCULO 221°.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.

**ARTICULO 222°. 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.

**ARTICULO 223°. USO AGRÍCOLA Y PECUARIO:** Son las zonas rurales que permiten la producción agrícola y pecuaria, pertenecen al suelo rural- rural

**ARTICULO 224° .DEFINICIÓN DE USOS.** Se definen usos principales, que son las actividades señaladas como predominantes que responden a la vocación del lugar, usos complementarios que son los que pueden coexistir, usos restringidos, que corresponde a actividades que por su impacto requieren de un concepto previo de la Secretaria de Planeación Municipal, y usos



prohibido que no corresponde a la vocación del lugar y por lo tanto no son permitidos en ese lugar.

**ARTICULO 225°. ASIGNACION DE USOS:** De acuerdo con las definiciones y conceptos de uso descritos se determinan para cada una de las unidades homogéneas del paisaje

**ARTICULO 226°. ASIGNACION DE NIVELES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO:** De acuerdo con los indicadores de aprovechamiento del suelo definido en este Acuerdo se definen para cada una de las unidades de paisaje, las siguientes:



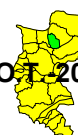
TABLA 11. USOS DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL		
USOS		
PRINCIPAL	Ambiental	Reforestación y conservación de especies existentes . Protección de Fauna y Flora Agricultura y ganadería Retención de inundaciones Retención de nutrientes
COMPLEMENTARIOS	Servicios	Turismo ecológico Edificaciones transitorias de seguridad y servicios al turista.
	Industrial	Industria familiar y artesanal del recurso agropecuarios
RESTRINGIDO	Residencial	Edificaciones existente autorizada por las autoridades competentes
	Comercial	De todo tipo
	Servicios	Establecimientos de esparcimiento
PROHIBIDOS	Residencial	De todo tipo
	Comercial	De todo tipo
	Industrial	De todo tipo
	Servicios	Transporte almacenamiento y depósito de mercancías Servicios profesionales Financieros Salud Cultura Asistencia y protección social Asociaciones y organizaciones de al comunidad
	Ambientales	Receptor de vertimientos de residuos líquidos y sólidos



**TABLA 12. USOS DE LA UNIDAD DE ZONAS, PASTOS Y CULTIVOS**

<b>UNIDAD ZONAS, PASTOS Y CULTIVOS</b>		
<b>USOS</b>		
PRINCIPAL	Agrícola y Pecuario	
	Residencial	Vivienda Rural
COMPLEMENTARIOS	Comercial	Comercio minorista de primera necesidad
	Industria	Familiar y artesanal
	Servicios	Salud, Educación y Recreación y Deporte de apoyo a la población rural
RESTRINGIDO	Servicios	Sedes administrativas de seguridad Servicios al vehículo liviano
	Comercio	Minorista suntuario
	Industrial	Menor
PROHIBIDOS	Residencial	Vivienda bifamiliar, multifamiliar
	Comercial	Mayorista de todo tipo Talleres industriales
	Servicios	Excepto del vinculado a la actividad principal de todo tipo
	Industrial	Pesada, Mayor, Mediana



**TABLA 13. USOS DEL SUELO RURAL–ZONA DE COLINAS Y MONTAÑAS PENDIENTE SUPERIORES AL 15% Y ALTITUD SUPERIOR A 90 METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR**

<b>SUELO RURAL–ZONA DE COLINAS Y MONTAÑAS PENDIENTE SUPERIORES AL 15% Y ALTITUD SUPERIOR A 90 METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR</b>		
<b>USOS</b>		
PRINCIPAL	Ambiental	Reforestación protectora Protección de Fauna y Flora
	Residencial	Vivienda Rural dispersa
	Servicios	Recreación Ecológica
COMPLEMENTARIOS	Servicios	Seguridad para el turismo ecológico Albergues y campamentos de apoyo al turismo ecológico. Estaciones de retransmisión de radio y televisión
PROHIBIDOS	Residencial	De todo tipo
	Comercial	Minorista y mayorista de todo tipo
	Industrial	Pesada, Mayor, Medina y Menor
	Servicios	Mercantiles todos Educación Salud Financieros Profesionales Administrativos Saneamiento Infraestructura vial
	Ambientales	Aprovechamiento de recursos naturales como materia prima Receptor de residuos sólidos y líquidos.

**TABLA 14. USOS DE LA UNIDAD DE ZONAS DE INUNDACIÓN**

<b>UNIDAD ZONAS DE INUNDACION</b>		
<b>USOS</b>		
PRINCIPAL	Ambiental	
RESTRINGIDO	Residencial	Vivienda
	Ambiental	Extracción de madera
	Residencial	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
	Servicios	De todo tipo
PROHIBIDOS	Comercial	Minorista de todo tipo Mayorista en general
	Industrial	Pesada, Mayor, Medina y pequeña

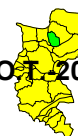


**TABLA 15. USOS DE ZONAS DE USO MIXTO**

<b>UNIDAD ZONAS DE USO MIXTO</b>		
<b>USOS</b>		
PRINCIPAL	Residencial	Vivienda campestre
	Industria	Agroindustria , Familiar y artesanal
	Servicios	Recreación y Deporte Sedes de organizaciones y agremiaciones
COMPLEMENTARIOS	Comercio	Minorista de vehículos, maquinaria y equipos Depósitos y almacenamiento de mercancías Producción pecuaria agrícola y pesquera
	Servicios	Esparcimiento Sedes administrativas de seguridad Servicios al vehículo liviano
RESTRINGIDO	Comercial	Comercio suntuario
		Mayorista en general Talleres
	Industrial	Menor
	Servicios	Culturales Cultos Salud Educación
PROHIBIDOS	Comercial	Mayorista en general Talleres industriales Extracción minera
	Industrial	Pesada, Mayor

**ARTICULO 227°. DENSIDADES HABITACIONALES SUELO RURAL:** Los aprovechamientos constructivos en el suelo rural se establecen bajo los criterios de baja densidad y conservación ambiental.

Las densidades serán el resultante de los tamaños mínimos de lote por unidad de vivienda que se establezcan permitiendo mayores aprovechamientos del



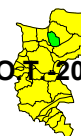
suelo suburbano que del suelo rural y los menores en los suelos de protección. No se permiten más de cuatro (4) viviendas por hectárea.

**ARTICULO 228°. AREAS MINIMAS DE LOS LOTES:** Este parámetro busca controlar la parcelación acelerada en que se encuentra el suelo rurales para que no se incremente la densidad y se evite la saturación de las redes de infraestructura y el tratamiento de las aguas servidas. La subdivisión de lotes no podrá ser inferior a lotes de una (1) hectárea.

Áreas de protección de ríos y afluentes y zonas de riesgo, no se podrán fraccionar ni se permiten ningún tipo de construcciones permanentes, ni de infraestructura especialmente vial.

**ARTÍCULO 229°. SUELO SUBURBANO:** Constituyen las áreas ubicadas al interior del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con las siguientes restricciones de uso intensidad y densidad, garantizando el auto-abastecimiento de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido e la ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994.

No comprende ningún asentamiento nucleado, se permiten los uso de vivienda unifamiliar en suelos con pendiente hasta del 15%, equipamientos de salud y educación, industria turística ligera, zonas deportivas, vialidad primaria y secundaria, con pendientes hasta del 25% parques y zonas recreativas, con



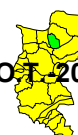
restricción vialidad primaria y zonas deportivas y con pendientes superiores al 25% bosques y reforestación, con restricción parques y zonas recreativas, con una densidad de máximo 8 viviendas por hectárea. Podrán ser establecidas mediante planes particulares.

**ARTICULO 230°. DE LAS VIAS.** El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote objeto de la parcelación así como el planeamiento interno, proponiendo el tratamiento de la superficie de rodadura que este de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.

El cerramiento de los lotes será con cercamientos artificial transparente o setos vivos con una altura que permita la visual al lote

Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a la parcelación serán de dominio público. Las vías internas que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial serán de dominio y mantenimiento privado.

En suelos de protección de ríos y afluentes, tendrán restringidas la posibilidad de cruce de vías vehiculares, no se admitirán fraccionamientos ni se permitirán desarrollos constructivos viales, nuevas aperturas a partir de la vigencia de este plan.





**ARTICULO 231º. DEL ACCESO A LOS LOTES:** Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada.

**ARTICULO 232º. DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

En el caso de parcelaciones destinadas a vivienda se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de aguas servidas . El diseño de la infraestructura debe permitir la conexión a los sistemas de acueducto energía y disposición de residuos líquidos para otro tipo de usos.

**ARTICULO 233º. DE LA DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES:** Todo desarrollo en el suelo rural debe presentar a la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final.

**ARTICULO 234º. VIVIENDA RURAL:** Corresponde a las edificaciones destinadas al uso residencial localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos y actividades de la zona rural Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de las zonas de protección.



**ARTICULO 235º. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN:** Toda parcelación deberá contar con licencia de construcción y la autorización de la autoridades competentes en cuanto a la utilización de los recursos naturales renovables.

**PARÁGRAFO:** Las parcelaciones de lotes en suelos rural no podrán ser inferiores a 1 hectárea.



## **SEXTA PARTE**

### **PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS**

#### **TÍTULO I**

#### **TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEFINICIONES.**

**ARTÍCULO 236°. DEFINICIONES GENERALES.** Para efectos de la aplicación del presente Estatuto, las definiciones de los términos básicos utilizados en el presente capítulo están sujetas a las especificadas en el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997. Incluye los siguientes:

**LICENCIA:** Acto administrativo por el cual se autoriza, a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras (Artículo 1 del Decreto 1052 de 1998).

**CONTROL:** Es el acto de seguimiento que ejerce el Alcalde por conducto de sus agentes con el fin de vigilar la ejecución de las obras, para asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o construcción y de las demás



normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

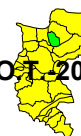
## **CAPÍTULO II.**

### **DE LAS LICENCIAS.**

**ARTÍCULO 237º.** Las Licencias de Urbanismo y Construcción serán estudiadas, tramitadas y expedidas por la Secretaría de Planeación o la entidad que cumpla dichas funciones, de conformidad con los términos que para tales efectos establece la ley 388 de 1997 y, específicamente, el Capítulo Primero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**ARTÍCULO 238º. DEFINICIÓN DE LOS AGENTES MUNICIPALES PARA EL CONTROL DE LAS LICENCIAS.** Conforme a lo establecido en el Artículo 83 del Decreto 1052 de 1989 y el Artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, los agentes del Alcalde para los fines de que tratan los referidos artículos son: la Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 239º. DE LA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.** De acuerdo con el Artículo 37 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, la Secretaría de Planeación, en ejercicio de sus funciones, verificará la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de



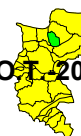
ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de Planeación Municipal, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

### **CAPÍTULO III**

#### **LA DELINEACIÓN URBANA.**

**ARTÍCULO 240º.** Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal expedir, para toda persona natural o jurídica, y en estrecha concordancia con las competencias que le confiere el Artículo 27 del Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998 sobre el Espacio Público, el documento de delineación urbana con la información sobre normas y especificaciones que afecten determinado sector o predio.

**ARTÍCULO 241º. PLAZO DE ENTREGA.** La Secretaría de Planeación expedirá, en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, el respectivo documento de delineación para predios. Con fundamento en el plano de levantamiento del lote que el interesado debe acompañar a la solicitud, la Secretaría de Planeación establecerá los siguientes criterios: afectaciones viales, continuidad de la malla vial principal, afectaciones por zonas de riesgo, zonas de reserva para servicios públicos,



retiros en zonas de arroyos, recomendaciones para zonas de cesión para parques, equipamiento, entre otros.

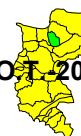
**PARÁGRAFO 1.** La delineación urbana para los lotes que pertenezcan a una urbanización aprobada, se expedirá en un plazo de seis (6) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

**ARTÍCULO 242º. VIGENCIA.** El documento de delineación urbana tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo deberá actualizarse y ajustarse, si es el caso, a las disposiciones vigentes, siempre y cuando no se haya hecho efectivo ningún trámite para la obtención de una licencia. En caso de existir una licencia, se mantendrán las especificaciones normativas allí consignadas para la renovación del documento.

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LAS LICENCIAS PARA DEMOLICIÓN, REMODELACIÓN O RESTAURACIÓN EN SECTORES DE PATRIMONIO .**

**ARTÍCULO 243º.** Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización de demolición, remodelación o restauración de fachadas o bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico (Parágrafo Primero del Artículo 10 Decreto 1052 de junio 10 de 1998), el solicitante deberá adicionar un



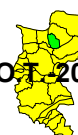
concepto favorable expedido por la Secretaría de Planeación conforme a las normas que sobre patrimonio contempla el Presente Estatuto.

**PARÁGRAFO.** La Secretaría de Planeación podrá asesorarse de la Filial del Consejo de Monumentos Nacional, para el desarrollo de los fines de que trata el presente Artículo.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LAS LICENCIAS PARA PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DE REFORMA Y ADICIÓN**

**ARTÍCULO 244º.** Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización para proyectos arquitectónicos de reforma o adiciones (de pequeña o gran escala) su aprobación estará sujeta a lo dispuesto para tales propósitos en el Decreto 1052 de junio 10 de 1998.



## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA**

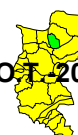
**ARTÍCULO 245°.** La solicitud de licencia será objeto de comunicación por parte de la Secretaría de Planeación a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, en los términos previstos en el Artículo 17 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LOS REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS.**

**ARTICULO 246°.** Por el no cumplimiento con los requisitos que disponga la Secretaría de Planeación Municipal se suspenderá la Licencia de funcionamiento para todo establecimiento industrial, comercial o de otra naturaleza, abierto o no al público, salvo el cumplimiento de los requisitos que se enumeran en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 247°. REQUISITOS ESPECIALES.** Los requisitos que deben cumplirse para la ubicación y el funcionamiento de todo establecimiento en el Municipio son:



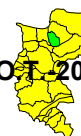


- Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la entidad competente del respectivo municipio.
- Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso descritas por la ley.
- Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
- Cancelar los impuestos.
- Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.

**PARÁGRAFO.** Dentro de los quince (15) días siguientes a la apertura de un establecimiento, su propietario o administrador deberá comunicar tal hecho a la oficina de Planeación del Municipio.

**ARTÍCULO 248°. CONTROL POLICIVO.** La Administración Municipal con su Secretaría de Planeación dispondrán para los efectos de este control que, en cualquier momento, las autoridades de policía del lugar verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior, y en caso de inobservancia adoptarán las medidas previstas en la ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa.

Tales funciones serán ejercidas por las autoridades, sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares, policivas, o asesorías especiales previstas en el Código Civil y de la acción de tutela



cuando estimen que se vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales.

**ARTÍCULO 249º. DE LA LOCALIZACIÓN.** La localización, saturación, áreas y demás especificaciones de los establecimientos serán determinadas por el Concejo Municipal o por iniciativa del Alcalde, previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 250º. DE LA REUBICACIÓN.** Cuando un local tenga que ser demolido a causa de obras decretadas por valorización, reajuste predial (de tierras), orden de autoridad policiva en caso de que amenace ruina, o decisión judicial, podrá reubicarse dentro de la misma zona, previo el cumplimiento de los requisitos antes señalados.

**ARTÍCULO 251º. VIGENCIA.** La Secretaría de Planeación expedirá Certificados de Usos del Suelo, los cuales tendrán una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo, deberá actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes si es el caso.

**PARÁGRAFO.** Autorícese al Alcalde Municipal para que en un término no mayor a tres (3) meses reglamente la expedición de este certificado y establezca los costos para su adquisición, la cual deberá ser por anualidades.



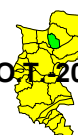
## **CAPITULO VIII**

### **DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS.**

**ARTÍCULO 252** Las Sanciones Urbanísticas, serán aplicadas por el Alcalde Municipal o sus agentes Secretaría de Gobierno y Secretaría de Planeación Municipal siguiendo para ello los procedimientos adoptados por la Administración Municipal.

**ARTÍCULO 253°. SANCIONES URBANÍSTICAS.** Las sanciones urbanísticas derivadas de las contravenciones al Artículo 84 del Decreto 1052 de 1998 serán las especificadas en el mismo Decreto, en su Artículo 86.

**PARÁGRAFO.** La Secretaría de Planeación será la instancia encargada de analizar, evaluar y definir la naturaleza de las infracciones urbanísticas y, consecuentemente, establecer el monto de las sanciones de acuerdo con las determinantes que para el efecto señala el Decreto especificado en el presente Artículo, considerando para ello el inciso 1° del Artículo 84 del Decreto 1052 de 1998, y en cuanto al seguimiento del mismo artículo será competencia de la Secretaría de Gobierno Municipal.



## TÍTULO II

### OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES

**ARTÍCULO 254º. OBLIGATORIEDAD:** Las normas contenidas en el presente Estatuto son de obligatorio cumplimiento por toda persona natural o jurídica así como por los organismos de la Administración Pública y de todos los órdenes y ningún organismo municipal podrá conceder e insertar excepciones. El Estatuto sólo podrá ser modificado conforme lo estable la Ley 388 de 1997 y mediante Acuerdo sancionado por el Concejo Municipal.

**PARÁGRAFO.** Todo tipo de actuación sobre el territorio del Municipio Zona Bananera de carácter provisional o definitivo, bien sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las normas aquí contenidas.

**ARTÍCULO 255º. NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO:** Las licencias o permisos deberán ceñirse estrictamente a lo dispuesto en el presente estatuto y serán anulables ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo respectivo en primera instancia.

**PARÁGRAFO.** Cualquier ciudadano podrá iniciar la acción de nulidad contra una licencia o permiso expedida en violación a lo dispuesto en el presente Estatuto.



**ARTÍCULO 256°. VIGENCIA DE PERMISO O LICENCIA:** Todo permiso o licencia expedido con anterioridad a la aprobación del presente estatuto que haya perdido su vigencia por no haber iniciado la obra o actividad para la cual fue obtenida, deberá iniciar los trámites de aprobación regidas por las nuevas disposiciones.

**ARTÍCULO 257°. DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.** Será una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial que estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo local. Su conformación y la reglamentación sobre su funcionamiento será expedida por el Alcalde en un término no mayor a tres (3) meses contados a partir de la aprobación del presente acuerdo. Para determinar sus funciones específicas y el nombramiento de los miembros, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

Sus miembros deben ser personas de reconocida idoneidad asociada con el conocimiento del Municipio.

Debe tener carácter interinstitucional e intersectorial

Por ser organismo de apoyo a la administración municipal, sus miembros no tendrán derecho a remuneración de ninguna clase.



**PARÁGRAFO.** Será obligatoria su consulta para la aprobación de los planes parciales, la modificación del plan vial y para cualquier modificación o complementación del PBOT, las cuales, en caso de ser aceptadas, serán formalizados mediante Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO 258°. VIGENCIA DEL ESTATUTO:** El presente Estatuto del Municipio Zona Bananera rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

En virtud de lo anterior,

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en el Municipio Zona Bananera a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del dos mil uno.

-----  
Presidente                      Primer vice-Presidente

-----  
Segundo vice-Presidente    Secretario General

SANCIÓN



## ANEXO

### CONCEPTOS

**ACCION URBANISTICA:** Es la determinación político-administrativa que adopta el Municipio para el territorio bajo su jurisdicción, considerada dentro de la función pública que le compete por vía de la Constitución, las leyes y las normas reglamentarias.

**ADECUACION:** Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea este el original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos originales ya sea porque lo exige la autoridad o porque lo requiera el interesado.

**AISLAMIENTO:** Es la distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El Aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero del predio.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero del predio.



**ALERO:** Parte de la cubierta que sale del plano conformado por el paramento de la fachada.

**ALTURA:** Es la Altura permitida en un área o sector de la ciudad.

**ALTURA DE PISO:** Es la distancia vertical entre el piso terminado y el cielo raso de una construcción, sin incluir la sección estructural o losa.

**AMOBILIAMIENTO URBANO:** Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público como: bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes.

**AMPLIACION:** Todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

**ANCHO DEL LOTE:** Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el lindero del lote.

**ANCHO DE LA VIA:** Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación o lineamientos.

**ANDEN:** Es la superficie paralela lateral a la vía pública, destinada al tránsito de peatones que tiene un ancho variable según las características de la zona.





Por lo general está comprendida entre la línea de propiedad o el lineamiento del predio y el bordillo de la vía.

**ANTEJARDIN:** Es el área libre de propiedad privada pero articulada al espacio público, comprendida entre la línea de propiedad y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

**APROBACIÓN:** Procedimiento o trámite legal que surte un proyecto para su posterior implementación física o normativa.

**ÁREAS LIBRES:** Es la superficie de terreno que no está ocupada por construcciones en ninguno de los pisos de la edificación.

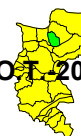
**ÁREA DE USO AGROPECUARIO:** Son aquellas en que se subdivide el área Rural, las cuales, según localización, calidades del suelo y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

**ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:** Son aquellas destinadas para el uso predominante de vivienda.

**ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:** Son aquellas destinadas para el uso predominante de industrias con diferentes intensidades.

**ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL:** Son las franjas de terreno no edificable ubicadas con el objeto de mejorar su paisaje y ambiente y mantener un aislamiento sobre áreas residenciales o naturales.

**ÁREA DE LOTE:** Es la Proyección Horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.



**ÁREA LIBRE DEL LOTE:** Es la Superficie resultante del descontar el área ocupada.

**ÁREA OCUPADA:** Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

**ÁREA URBANA:** Es aquella dentro del cual se permiten Usos Urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

**ÁREA VERDE:** Es el espacio abierto empedrado, de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

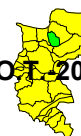
**CALIDAD AGROLOGICA DEL SUELO:** Es el Mayor o Menor Grado de vocación del suelo para el desarrollo de actividades o explotaciones agrícolas.

**CALZADA:** Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

**CAUCE.** Franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte de este el lecho y la ribera.

**CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO.** Documento emitido por la Secretaría de Planeación Municipal, por medio del cual se informa, a solicitud de un petionario, acerca de la destinación que según las normas urbanísticas debe dársele a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

**CERRAMIENTO:** Muro, tabique o reja con que se definen el plano de paramento de un predio o sus linderos.



**CESION:** Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Municipio, a titulo gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público.

**CIELO RASO:** Es el Acabado Fino interior de una cubierta o entrepiso.

**CONSERVACIÓN:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de las áreas urbanas, y la forma como estos se articulan, referidos a su estructura, inmuebles, el espacio público y privado tanto de sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual, por constituir bienes culturales, patrimonio colectivo de los habitantes y valores simbólicos de la sociedad.

**CONSERVACIÓN URBANISTICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de las áreas urbanas que durante su existencia han mantenido calidades urbano-ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto urbano y que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación.

**CONSOLIDACIÓN:** Acciones de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmueble.

**CONSTRUCCIÓN:** Es la edificación o recinto con carácter temporal o permanente con una función específica.

**CONTAMINACIÓN ACUSTICA:** La contaminación resultante del exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.



**CONTAMINACIÓN ATMOSFERICA:** El acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones, y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestia a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.

**CONTAMINACIÓN TÉRMICA:** El proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor o frío en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

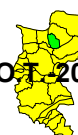
**CONTROL:** instrumentos normativos previstos para evitar procedimientos no incluidos dentro del Estatuto o si es el caso, violatorios de los existentes.

**CORREDORES REGIONALES:** Son las Areas a lado y lado de ciertas vías regionales donde se pueden localizar actividades especializadas con uso no intensivo residencial, recreativo, turístico, etc.

**COTA DE NIVEL:** Es la Medida correspondiente a una altura o depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

**CORPAMAG:** Corporación Autónoma Regional del Magdalena (Autoridad Ambiental con jurisdicción en el Departamento del Magdalena )

**DELINEACIÓN URBANA:** Es la fijación de la líneas que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público, expresados a través del documento denominado alineamiento.



**DEMARCACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:** Es la fijación de la línea que determina el límite del espacio público.

**DENSIDAD:** Es la Relación numérica entre personas, construcciones, unidades de usos o actividad y un área de terreno.

**DERECHO DE VÍA:** Es la distancia correspondiente al espacio público destinado a calzada, andén, retiro de frente, y que representa la sección transversal de la vía.

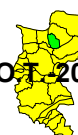
**DESARROLLO URBANO.** Crecimiento o incremento de las actividades urbanas de manera coherente, armónica y equilibrada con los elementos del entorno natural.

**DETERIORO:** Es el Estado de degradación a que llega una estructura urbana con el transcurso del tiempo y que se refleja por la pérdida del valor de uso de sus edificaciones y el consumo de su infraestructura pública. Por consiguiente, se han producido cambios en el modo de la vida urbana que hace que estas estructuras no sean viables para el uso que actualmente tienen.

**DISCAPACITADO.** Persona que presenta alguna limitación de carácter físico-motriz que limita o impide su propio desplazamiento y la superación de barreras arquitectónicas.

**EDIFICIO:** Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

**EJE DE VÍA:** línea que demarca la separación de carriles de una vía vehicular (si esta cuenta con separador central se considerará como tal la línea que



divide su ancho en partes iguales; en igual forma, en vías con un solo carril se considerará aquella que lo divide su ancho en partes iguales), a partir de la cual se determinan distancias a las líneas de construcción de las edificaciones.

**EQUIPAMIENTO:** Es el Conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, el cual representa bienestar a la comunidad que lo utiliza.

**ESPACIO PUBLICO:** Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden por tanto los límites de los intereses privados de los habitantes.

**ESTACIONAMIENTOS:** Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o mas vehículos automotores en zonas residenciales, comerciales, institucionales e industriales.

**ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO:** Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales, industriales e institucionales.

**ESTACIONAMIENTOS PARA CARGUE Y DESCARGUE:** son aquellos diferentes a los destinados a estacionamientos de servicio al público, ubicados para tales fines en las zonas comerciales, institucionales e industriales, funcionando separadamente entre si.



**ESTATUTO.** Compendio de normas urbanísticas que rigen, durante un determinado período, los procedimientos para ocupación del suelo urbano y de expansión y la naturaleza de las construcciones a ubicar en ellos.

**ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO:** Sistema formal o funcional de interacción entre componentes urbano-arquitectónicos, referidos a inmuebles y el conjunto de ellos, sus usos, tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras.

**ESTRUCTURA DEL ESPACIO PUBLICO:** Sistema formal o funcional de interacción entre los componentes urbano-arquitectónicos, los cuales se refieren a usos de tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras y su articulación con los sistemas verdes, peatonal, vehicular. Su uso pertenece a todos los habitantes de la ciudad.

**ESTRUCTURA URBANA:** Es la Organización Física de las actividades urbanas sobre el territorio.

**FRENTE DEL LOTE:** Es el ancho sobre las vías comprendido entre dos linderos legalmente constituidos.

**IMPACTO:** Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales, históricos o culturales del municipio, ocasionada por la acción o intervención del hombre o de la naturaleza a nivel del ambiente cultural, o del medio social.

**IMPACTO AMBIENTAL:** Es el grado de contaminación del medio natural, generado por el funcionamiento de una actividad.



**INCOMODIDAD:** Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características de funcionamiento.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.** Está constituido por un coeficiente que expresa la superficie máxima permitida de construcción en un lote.

Equivale a utilizar la siguiente fórmula:

$$IC = \frac{\text{Area de Ocupación} \times \text{Número total de pisos}}{\text{Area Total del Lote.}}$$

**ÍNDICE DE HABITABILIDAD:** Dentro del uso o actividad residencial, es la índice que señala el área mínima construida privada de una vivienda, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de residencia de dicha vivienda como una unidad.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN.** Es el porcentaje de ocupación en construcción en un lote resultante de descontar, de la superficie total, los retiros laterales, de frente y de fondo establecidos en las normas para cada sector de la ciudad.

**LEGALIZACION:** Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación de los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.





**LICENCIA.** Es el documento mediante el cual se autoriza una solicitud de construcción o urbanización, la adecuación de terrenos o realización de obras por modificaciones o adiciones, conforme a lo establecido en el presente Estatuto.

**LINDERO:** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o mas lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

**LÍNEA DE BORDILLO:** es la línea que determina el límite de la calzada de las vías (vehiculares o peatonales de cualquier jerarquía) y la separa de la zona municipal.

**LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN:** es aquella correspondiente al paramento (fachada) de la edificación, ubicada de frente a las vías públicas.

**LÍNEA DE PROPIEDAD.** Es la línea que separa el área privada de la pública y se ubica de manera intermedia entre la línea de bordillo y el paramento o línea de construcción. En algunas zonas esta línea coincide con el paramento de la construcción.

**LOTE:** Es el terreno destinado a las propiedades con acceso a una o mas zonas de uso público comunal.

**LOTE MINIMO:** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**MALLA VIAL:** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.



**MANTENIMIENTO:** Es la Acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores existentes en un inmueble, sin que ello implique alguna alteración de sus características formales y funcionales.

**MANZANA:** Es el Area dentro de un trazado urbano, limitado por zonas de uso público.

**MEJORAMIENTO:** Es el Incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos de la ciudad.

**MEJORAMIENTO URBANO:** Es el Proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o regularización de los barrios.

**MODIFICACION EXTERNA:** Son los cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos.

**MODIFICACION INTERNA:** Son los Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial o la de unidades de uso o usos para los cuales esté destinado un edificio o conjunto de edificios manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructuras originales.

**NORMAS URBANÍSTICAS:** Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o especiales que regulen o encauzan el desarrollo urbanístico.

**NORMA MINIMA:** Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios



públicos, según las cuales se puede adelantar desarrollos residenciales en localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

**OBRA DE URBANIZACIÓN:** son todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno hasta dejarlo completamente dotado de la infraestructura requerida por las normas vigentes sobre la materia, para hacerlo útil urbanísticamente, de tal forma que se pueda legalmente edificar sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.

**OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN:** entiéndase como tales las obras básicas sobre un terreno, que permitan generar posibilidades de edificación y mejoramiento progresivo en el futuro, por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Procedimiento de asignación ordenada y racional de los componentes de la Estructura territorial del Municipio Zona Bananera.

**PARAMENTO:** Es el Plano vertical que limita la fachada de una edificación cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación o lineamiento.

**PARAMENTO DE CONSTRUCCION:** Es el Plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación o lineamiento.

**PARQUEADERO PÚBLICO:** es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos dentro de una



edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

**PASAMANO:** barandal de una escalera para seguridad y facilidad de desplazamiento.

**PATIO.** Espacio descubierto en una edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma, cerrado por los cuatro costados.

**PATRIMONIO:** Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

**PLAN PARCIAL:** Proyecto urbanístico integral, complementario de los elementos componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**PLANO:** Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio u otras superficies.

**PLANO TOPOGRAFICO:** Es el Plano donde se representan gráficamente, a escala los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie según levantamiento realizado en el terreno.

**PREDIO:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o mas zona de uso comunal o público.

**PREVENCION:** Es el Conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y a evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales.



**PROTECCION:** Es el Conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro de inmuebles y estructuras, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales del municipio.

**PROYECTO ARQUITECTÓNICO:** Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos técnicos, de una edificación que se proyecta construir.

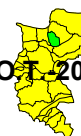
**PROYECTO DE PARCELACIÓN:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías, áreas de cesión de uso público y comunitarios.

**PROYECTO URBANÍSTICO:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

**RAMPA:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

**REDESARROLLO:** Es la Acción urbana que se aplica a las zonas de la ciudad que presentan un alto grado de deterioro y por tal motivo requieren de reloteo o redensificación sustancial, así como redistribución de las áreas de uso público.

**RECONSTRUCCION:** Es la Acción tendiente a rehacer total o parcialmente la estructura de un inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción con documentos gráficos, fotográficos de archivo.



**REFORMA LOCATIVA:** Es el Proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

**REFORESTACIÓN:** Consiste en el establecimiento artificial de árboles para propiciar la formación de bosques y zonas verdes.

**REGLAMENTACION:** Es el Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general de las áreas urbanas y su área de influencia o de un área específica.

**REHABILITACION:** Es la Acción urbana por la cual se establece una revitalización de un sector urbano mediante normas de modificación importantes del uso y/o su intensidad y volumetría. Estas áreas tienen un bajo nivel de permanencia del uso y de la volumetría original y manifiesta claras tendencias de cambio y deterioro.

**REPARACIONES LOCATIVAS:** Acción de sustitución, mejoramiento o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fractura y otros. Comprende igualmente reparación de pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales, que no impliquen cambios de ningún elemento estructural de la construcción.

**RESTAURACION:** Es la Acción que busca revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble fundamentada en el respecto hacia sus elementos antiguos y partes auténticas conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal o espacial.

**RESIDENTE:** Es la persona que habita en un lugar.



**RETIRO:** Es el espacio libre, descubierto, desde un límite demarcado al inicio de una construcción. De acuerdo con su ubicación puede ser frontal, lateral y de fondo.

**RETROCESO:** Es el Aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta la construcción.

**RONDA HÍDRICA.** Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela (a lado y lado) de la línea de borde del cauce permanente de un río, embalse, laguna y canal, que contemplan las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

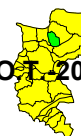
**SALA DE CULTO.** Lugar sin altar (diferente a iglesias y capillas) que congrega a un determinado número de personas para actividades de culto asociadas con manifestaciones religiosas.

**SARDINEL:** Es el elemento de material durable cuyo orden separa la calzada del andén o del separador de la vía.

**SEPARADOR:** es la franja longitudinal de una vía, colocada paralelamente a su eje, con el fin de separar las calzadas, encauzar flujos de tránsito y proteger a los peatonas.

**SERVICIOS COMUNALES:** Ver Equipamiento.

**SERVICIOS PUBLICOS:** Son las Instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad



(agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica), suministradas o no por el Estado.

**SERVIDUMBRE.** Espacio territorial abierto sobre el cual existe libre derecho de paso (o circulación) o tendido para redes de servicios públicos.

**SÓTANO:** Es la parte subterránea de un edificio.

**SUBDIVISION:** Es la Acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales. sus valores arquitectónicos y demás elementos y acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores existentes.

**TIPOLOGÍA:** Entiéndese por tipología, las características formales comunes a los distintos tipos de expresiones arquitectónicas o urbanísticas.

**TRATAMIENTO:** Es el manejo diferenciado de los usos y normas para cada área de actividad.

**URBANIZACION:** Es la Resultante del proceso mediante la cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**URBANIZADOR:** Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario del terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la





división de dicho globo de terreno y lo condiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Estatuto.

**USO:** Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

**USO COMPATIBLE:** Es aquel uso que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro de salud, seguridad y tranquilidad pública.

**USO COMPLEMENTARIO:** Es aquel uso que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de una zona.

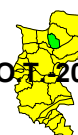
**USO PERMITIDO:** Es tipo de utilización asignado a un sector de la ciudad, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a partes de estos, por las reglamentaciones urbanísticas.

**USO PRINCIPAL:** Es el señalado como predominante, que determina el carácter a las distintas zonas y puede aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.

**USO RESTRINGIDO:** Es aquel uso cuyo funcionamiento en una zona, está supeditado a la acción a la cual se somete esta, y requiere para su funcionamiento el concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal.

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Son usos Complementarios:

- a) Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las de uso predominantes.



b) Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de una zona por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

**VIVIENDA:** Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

**VIVIENDA BIFAMILIAR/TRIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y área de acceso y aislamiento y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevé áreas de servicios comunales.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o de servicio comunal de carácter privado.

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Unidad residencial unifamiliar o multifamiliar de bajo costo (VIS).



**VOLADIZO:** Saliente sobre el paramento de la planta baja que por lo general sobresale a partir del segundo piso, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

**VOLUMETRIA:** Elementos que conforman el espacio ocupado de u inmueble, como voladizos, antejardines, aislamientos, semisótanos y paramentaciones.

**ZONA:** Es el Área correspondiente a la mayor subdivisión de las Áreas de Actividad.

**ZONA DE RESERVA AMBIENTAL O DE PROTECCIÓN:** Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural.

**ZONA DE EXPANSIÓN URBANA:** Corresponde a aquellas zonas urbanas y rurales que progresivamente y de acuerdo con las previsiones establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial son incorporadas a actividades urbanas específicas.

**ZONA DE INFLUENCIA:** Es la Zona afectada por el desarrollo de una actividad.

**ZONA VIAL:** Es el Uso del Suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

**ZONIFICACION:** Es la División territorial en zonas con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.



# ANEXOS



# **ANEXO 2**

## **MAPA DE Y ZONIFICACIÓN MUNICIPAL**



# **ANEXO 3**

## **PLANOS DE USOS DE SUELO PROPUESTOS**



# **ANEXO 4**

## **PERÍMETROS DE LOS USOS URBANOS**



**1. CORREGIMIENTO DE GUACAMAYAL:**

Se encuentra ubicado al sureste del Municipio Zona Bananera con el siguiente perímetro propuesto.

**PERÍMETRO:**

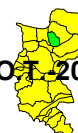
partiendo al norte en lindero con la orilla sur del río Sevilla hasta llegar a la carrera 14, doblando en dirección sur con longitud 200.00 mts, para volver a girar perpendicular hacia el este con longitud aproximada de 247 mts, para luego doblar paralelo a la coordenada  $y=990.500$  con distancia de 342.60 mts y encontrarse con la margen sur de la quebrada el limoncito para seguir paralelo de la misma con 259 mts, para posteriormente prolongarse hasta el punto con coordenadas  $x=1'679.601$ ,  $y=990.989$  con distancia de 827 mts aprox.; siguiendo hasta el punto que se halla con la margen oeste del carreteable con coordenadas  $x=1'679.820$ ,  $y=991901.68$  con una longitud de 938.46 mts, prosiguiendo hasta el punto paralelo a la carreteable hasta encontrarse con el punto de inicio en el Río Sevilla.

**2. CORREGIMIENTO DE GUAMACHITO:**

ubicado al sur del municipio Zona Bananera al margen este del carreteable.

**PERÍMETRO:**

con punto de inicio al norte con coordenadas  $x=1'674.910$ ,  $y=992.202$ ; sigue paralelo con dirección suroeste con los límites del corregimiento al punto con coordenadas  $x=1'674.880$ ,  $y=992.074$  y una longitud de 131.54 mts;

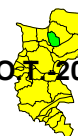




extendiéndose al noroeste con distancia de 568.44 mts al punto con coordenadas  $x= 1'675.029$ ,  $y= 991.527$ ; doblando hacia el suroeste paralelo a la línea férrea con distancia de 211.86 mts hasta el punto en coordenadas  $x= 1'674.825$ ,  $y= 991.468$ ; girando hacia el noreste con longitud 162.00 mts hasta el punto  $x= 1'674.876$ ,  $y= 991.315$ ; que gira hacia el sureste con distancia de 149.56 mts; hasta el punto en que dobla paralela al calle 3, en dirección noreste con longitud 164.61 mts hasta llegar al punto  $x= 1'674.783$ ,  $y= 991.106$  que dobla hacia el sur paralelo a la carrera 1 en línea quebrada con las distancias 152.00mts y 109.00mts llegando al punto que gira al noreste que sigue paralela a la calle 1 con las distancias 56.00 mts, 22.00 mts, 37.32 mts y 25.55 mts siguiendo al punto que se encuentra con la línea férrea con 70.00 mts; doblando en dirección suroeste con 47.87 mts; hasta llegar al punto  $x=1'674452$ ,  $y=991.343$ , de ahí dobla hacia el sureste paralelo a la calle 1 con 98.66mts, llegando al punto girando hacia el suroeste extendiéndose en línea quebrada perimetralmente por el cementerio con distancias en el orden de 74.00mts, 97.00 mts y 56.57mts, de ahí se prolonga en línea recta con longitud 474.00 mts hasta encontrarse con el eje de la carretera troncal y siguiendo en el sentido de la misma hasta cerrar con un el punto de inicio con 742.00mts de longitud.

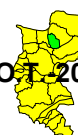
### 3. CORREGIMIENTO DE LA GRAN VÍA

Ubicado al noreste del Municipio Zona Bananera al margen este de la Vía Troncal del Caribe



**PERÍMETRO:**

partiendo desde el punto donde empieza a colindar con la quebrada el Quaimaro y se extiende paralela a la misma en una línea quebrada de 239.62 mts (14.71mts, 186.78mts, 38.13 mts respectivamente) hasta llegar al punto donde dobla en sentido sur oeste con longitud 219.00 mts, intersectandose en el punto  $x=1'691.781$ ,  $y=993.277$  para luego doblar en dirección noroeste paralelo a la carrera 9 , en línea recta con una distancia de 157.00 mts hasta llegar al punto que cruza hacia el sur de igual manera en sentido recto teniendo como referencia paralela la calle 2 , 331.80 mts de distancia doblando en línea diagonal dirección suroeste con longitud de 126.53 mts; para luego cruzar en línea recta con una extensión de 478.20 mts paralelo a la calle 1, donde posteriormente dobla en sentido este colidando con el acueducto y la carrera 1ª a 174.56 mts, dobla paralela a la calle 3 con orientación sur y con una dimension de 23.18mts, vuelve a doblar hacia el noreste en línea recta en el mismo sentido de la carrera 1, con una extensión 220.60mts; para posteriormente dirigirse en línea quebrada hacia el norte (150.45mts, 121.23mts, 178.32mts) hasta el punto  $x=1'692.232$ ,  $y=993.063$ , con orientación sur-norte); prolongándose después en línea recta con el mismo sentido de la calle 1 y atravesando sobre la carrera 9 hasta el punto de inicio, con una distancia de 283.46mts.



#### 4. CORREGIMIENTO DE ORIHUECA

Ubicado en el centro del Municipio Zona bananera

##### **PERÍMETRO:**

iniciando a partir del punto con coordenadas  $x=690.764$ ,  $y=990.104$  donde se extiende en línea quebrada (530mts, 52.14mts, 217.31mts, 845.54mts) con sentido oeste-sur atravesando la línea férrea y después una quebrada para seguir extendiéndose con el mismo sentido de la calle 2; luego dobla hacia el suroeste en diagonal y paralelo a la carrera 17 con 98.22 mts de extensión, vuelve a doblar pero con sentido oeste- norte y en línea recta con una longitud 898.00mts y paralelo a la calle 2 y llegando al punto que colinda con el lado oeste del cementerio, volviendo a girar hacia el sur con línea recta y con 554.15 mts de longitud hasta el punto de coordenadas  $x=690.032$ ,  $y=920.425$ ; aquí dobla una vez mas en dirección este-norte en línea recta con 1072.72mts atravesando la línea férrea y encontrándose con la acequia para seguir con el curso del mismo en línea quebrada (14,61mts, 230.76 mts, 106mts, 243.52 mts, 69.00mts y 71.30mts sentido norte-sur y oeste-este) hasta el punto de coordenadas  $x=690.041$ ,  $y=991.043$ , sigue hacia el noreste hasta el punto  $x=690.071$ ,  $y=991.055$ , en diagonal con 31.50 mts de distancia; gira con orientación este-norte con 61.50mts hasta el punto que dobla con orientación



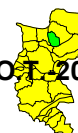
noreste en línea recta y con 524.25 mts y perpendicular a la troncal donde vuelve a doblar con 94.00 mts y con el mismo sentido de la carretera troncal de oriente; luego gira hacia el norte con 98.00mts de distancia, volviendo a doblar en línea quebrada dirección este oeste, en igual sentido de la calle 5 (336.00mts, 314.40mts, 251.00mts), hasta cerrar con el punto inicial con 164.00mts

## **5. CORREGIMIENTO DE SOPLADOR**

Ubicado al sur del Municipio Zona Bananera al margen este del carretable.

### **PERÍMETRO:**

inicia en el punto  $x=1'685.396$ ,  $y=988.622$  zona norte del corregimiento del soplador y sigue en diagonal en dirección oest-sur con 329.35 mts de longitud; de ahí se intersecta con la carrera 2 para luego seguir el mismo sentido norte de la vía con una distancia de 47.50 mts; dobla hacia suroeste paralela con la calle 1 en una línea de 32.85mts; vuelve a doblar hacia el sureste en línea quebrada (22.00mts, 25.82mts, 10.64mts); siguiendo después paralelo a carrera 3 en una línea de 54.58 mts; gira en sentido suroeste hasta el punto de coordenadas  $x=1'685.101$ ,  $y=988.235$ , gira nuevamente con orientación sureste en línea una quebrada (234.00mts y 71.00mts) llegando al cementerio; de ahí siguiendo el perfil del mismo se extiende en una línea recta de 424.40 mts y paralelo a la calle 7 llegando al punto  $x=1'685.029$ ,  $y=988.748$ ; dobla hacia el



noroeste en una linea de 119.29 mts llegando perpendicular a la calle 4; donde dobla y sigue con la misma dirección con una distancia de 59.80 mts hasta el punto donde gira hacia el noroste en un ultimo tramo recto de 261.55 mts.

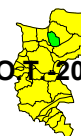
## **6. CORREGIMIENTO DE RIO FRIO**

Ubicado al norte del Municipio Zona Bananera al margen oeste de la troncal de oriente, siendo el corregimiento el primero que se halla realizando el recorrido norte-sur.

### **PERÍMETRO:**

comenzando el perímetro en el punto de coordenadas  $x=1'698.104$ ,  $y=989.923$ , de ahí sigue en dirección noroeste y con el sentido de la via ferrea en una linea recta de 808.36 mts, luego baja hacia el sur, en un tramo quebrado y atravesando el camino real que conduce a cienaga (176.00mts y 158.80mts),; sigue luego en linea recta pasando por la finca maria alejandra y el canal sur con la misma dirección de la carrera 7, hasta llegar al lado oeste del canal; doblando posteriormente hacia el este en una linea quebrada atravesando la carrera 7 y pasando los limites de la finca isla y de la finca la concepción (331.64mts, 148.59mts y 402.35mts)

de aqui dobla hacia el norte en linea recta de 102.14mts perpendicular a la calle 7ª; seguido después con el mismo sentido de dicha calle( oeste-este)con



77.00mts de longitud, continua al norte atravesando la via y con una linea de 100.30mts hasta el punto  $x = 1'697.891$ ,  $y = 990.177$ , dobla hacia el oeste en un tramo de 203.48 mts, subiendo paralelo a la acequia en dirección norte en un diagonal de 217.31 mts, concluyendo de esa manera el perímetro.

## **7. CORREGIMIENTO DE SOPLADOR**

Ubicado al suroeste del Municipio Zona Bananera, encontrándose distanciado al cordón generado por el carreteable y donde se desarrolla la mayoría de los corregimientos

### **PERÍMETRO:**

el punto inicial comienza en la margen este del caño sinu con coordenadas  $x = 1'678.112$ ,  $y = 985.043$ , en una línea recta de 518.13mts pasando por los predios de santiago leiva, baja hacia el sur en línea de 200.90 mts, prosigue hacia el oeste atravesando el caño san luis con una longitud de 160.00mts; baja luego paralelo al caño san luis y a la carrera 7 en linea recta con 337.54 mts de distancia, continua doblando hacia el este con el sentido de la calle, sin antes atravesar dicho caño y el caño sinu, par posteriormente seguir el curso del mismo dirección norte en linea quebrada (429.66mts y 122.00 mts) intersectandose en el punto final.



## **8. CORREGIMIENTO DE SANTA ROSALIA**

Ubicado al suroeste del Municipio Zona Bananera, en el margen este de la carretera del Troncal del Caribe.

### **PERÍMETRO:**

inicia en el punto  $x=1'689.619$ ,  $y=996.858$ , extendiendo una línea de 216.21mts, y con el sentido de una acequia que atraviesa el corregimiento, sube paralelo al límite del barrio 20 de julio en un tramo de 178.67 mts, sigue hacia el oeste con una distancia de 60.50 mts, aquí sube hacia el norte en una línea recta de 679.68mts hasta el punto con coordenadas  $x=1'690.308$ ,  $y=996.287$ , continua hacia el oeste pasando perpendicularmente, a la carretera troncal de oriente, aquí dobla hacia el sureste atravesando una acequia, siguiendo paralelamente la carretera con una distancia de 567.40mts, encontrándose de frente con la cancha de fútbol; prosiguiendo después con el perfil de la cancha en tres tramos 100.50mts, 73.75mts y 85.75mts, sigue bajando hacia el sur paralela a la carrera 9 y pasando cerca de un cultivo de banano, continua bajando un paralelamente por una acequia en una línea



quebrada (163.85mts, 218,68mts, 293.97mts,27.50mts, 26.58mts, 161.10mts)  
hasta concluir en el punto inicial.

## **9. CORREGIMIENTO DE SANTA ROSALIA**

UBICADO AL SUROESTE DEL MUNICIPIO ZONA BANANERA, EN EL  
MARGEN ESTE DE LA CARRETERA DEL TRONCAL DEL CARIBE.

### **PERÍMETRO:**

INICIA EN EL PUNTO X=1'682.379, Y=994.201, SIGUE CON LA MISMA  
RUTA DE LA ACEQUIA QUE LA RODEA, TOMANDO EL SENTIDO ESTE-  
OESTE PARA LUEGO VIRAR EN EL SENTIDO NORTE-SUR,  
ATRAVESANDO PRIMERO POR LA CARRERA 15A Y LA CALLE 5  
DESPUES; HASTA INTERSECTARSE CON EL RIO SEVILLA POR DONDE  
SE SIGUE EN LINEA QUEBRADA, CON LA MISMA DIRECCIÓN DE ESTE  
HASTA LLEGAR AL PUNTO DE COORDENADAS X=1'681960, Y=994,201,  
DE AQUÍ SE DIRIGE HASTA EL PUNTO DE ENCUENTRO EN UNA LINEA  
RECTA DE 418.42 MTS.

## **10.00 CORREGIMIENTO DE TUCURINCA**



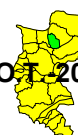


UBICADO AL SUROESTE DEL MUNICIPIO ZONA BANANERA, EN EL MARGEN ESTE DE LA CARRETERA DEL TRONCAL DEL CARIBE.

**PERÍMETRO:**

COMIENZA EN EL PUNTO INICIAL  $X=1'669.951$ ,  $Y=990.776$  DE AQUÍ PARTE PARALELAMENTE CON LA CARRETERA TRONCAL DE ORIENTE EXTENDIÉNDOSE 952.13 MTS, DIRECCIÓN SUR, POSTERIORMENTE VIRA HACIA EL OESTE ATRAVESANDO LA ACEQUIA EN LINEA DE 205.34 MTS; DESPUÉS SUBE HACIA AL NORTE EN LINEA PARALELA AL CALLEJON INTERSECTÁNDOSE NUEVAMENTE CON LA ACEQUIA EN EL PUNTOS  $X=1'669.228$ ,  $Y=990.411$ , SIGUE HACIA EL OESTE EN LINEA DIAGONAL DE 757.79MTS PASANDO POR LOS PREDIOS DE MANUEL GARIZABALO Y ATRAVESANDO POR LA VIA FERREA HASTA EL PUNTO  $X=1'669.448$ ,  $Y= 989.686$  DOBLANDO HACIA EL NORTE Y SIGUIENDO CON LA MISMA DIRECCIÓN DE LA CARRERA1 CON UNA LONGITUD 807.46 MTS Y PASANDO POR EL PREDIO DEL SR JOSER MERCADO;; VOLVIENDO A DOBLAR HACIA EL ESTE CRUZANDO LA LINEA FERREA Y CON IGUAL DIRECCIÓN QIE LA CALLE 1 EN LINEA RECTA DE 906.74 MTS.

**11.00 CORREGIMIENTO DE VARELA**



UBICADO AL SUROESTE DEL MUNICIPIO ZONA BANANERA, EN EL MARGEN ESTE DE LA CARRETERA DEL TRONCAL DEL CARIBE.

**PERÍMETRO:**

EL PERÍMETRO COMIENZA EN EL PUNTO DE REFERENCIA  $X=1'695.100$ ,  $Y=989.856$  , CONTINUA PARALELO AL COLEGIO EN UN TRAMO DE 144.35MTS CON DIRECCIÓN ESTE, PARA LUEGO BAJAR CON EL MISMO SENTIDO DEL PERFIL DEL COLEGIO Y DE LA CARRERA 4 EN LINEA 48.57MTS, PROSIGUE EN UNA LINEA RECTA DE 296.85MTS DIRIGIDA HACIA EL OESTE Y PARALELA A LA CALLE 1, CONTINUA HACIA EL SUR PASANDO POR LA PARCELA LOS CABARCAS (248.75 MTS) ENCONTRÁNDOSE CON LA CALLE 5 Y BUSCANDO POSTERIORMENTE LA RUTA DEL MISMO EXTENDIÉNDOSE 150.51MTS, BORDEANDO LA PARCELA LOS CABARCAS, SIGUE DOBLANDO HACIA EL SUR CON EL SENTIDO DE LA CARRERA 1 Y CRUZANDO LA ACEQUIA QUE PASA ATRAVES DEL CORREGIMIENTO Y QUE SE EXTIENDE EN LINEA QUEBRADA (189.00MTS Y 409.85MTS) ; DESPUÉS GIRA EN DIRECCIÓN OESTE PARALELAMENTE A LA CALLE 17 EN LINEA RECTA DE 683.27 MTS, ENCONTRÁNDOSE CON LA VIA FERREA; PARA LUEGO SEGUIR LA MISMA DIRECCIÓN NORTE EN LINEA RECTA DE 928.28MTS.



