

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
CONCEJO MUNICIPAL TUBARÁ
NIT:802.008.158-0**

ACUERDO No. 018
Noviembre 27 del 2001

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

El Concejo Municipal del Municipio de Tubará, en uso de sus facultades constitucionales y legales; de acuerdo a la Ley 388 del 13 de Mayo de 1997, y sus Decretos Reglamentarios, en especial el Decreto 879 del 13 de Mayo de 1998, en sus Artículos 17, 18, 19 y 20; y las demás leyes y normas concordantes,

ACUERDA:

**PRIMERA PARTE
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1. ADOPCIÓN: Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Tubará, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Forma parte integral del mismo el documento técnico o de soporte y el Código Urbanístico. El documento técnico resumen, así como la cartografía correspondiente al diagnostico y a la formulación del POT.

PARAGRAFO: La Ley 388 de 1.997 o de Desarrollo Territorial, estableció tres tipos de Planes de Ordenamiento Territorial o POT's, el primero diseñado para los municipios de menos de 30.000 habitantes y se denomina Esquema de Ordenamiento Territorial o E.O.T; el segundo para aquellos municipios cuya población se sitúe entre 30.000 y 100.000 habitantes y se denomina Plan Básico de Ordenamiento Territorial o P.B.O.T y el tercero y último para aquellos municipios con mas de 100.000 habitantes y se denomina Plan de Ordenamiento Territorial o POT. El municipio de Tubará por hallarse en el rango de población de < 30...000 habitantes le corresponde elaborar un Esquema de Ordenamiento Territorial o E.O.T, sin embargo, para efectos prácticos de este trabajo y en general, se opta por el nombre de Plan de Ordenamiento Territorial o POT de una manera genérica para cualquier categoría de ellos.

ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN: Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

ARTICULO 3. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO MUNICIPAL: Los principios que orientan el modelo de ocupación del territorio están en concordancia con la directriz de desarrollo económico y social en el marco regional, nacional e internacional y son a saber:

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4. El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- ❖ Coordinación administrativa e interinstitucional
- ❖ Participación social
- ❖ Equidad
- ❖ Sostenibilidad
- ❖ Competitividad
- ❖ Equilibrio del desarrollo territorial
- ❖ Función social y ecológica de la propiedad,

ARTICULO 5. LA FUNCION SOCIAL Y ECOLOGICA DE LA PROPIEDAD: Entendida como los derechos urbanos otorgados y los beneficios efectivos apropiables por los propietarios del suelo (alturas, usos, intensidades, aprovechamiento) únicamente se pueden incorporar en su patrimonio privado cuando hubieren cumplido todos los deberes y 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 6. PREVALENCIA DEL INTERES GENERAL SOBRE EL PARTICULAR: Legitima la expropiación judicial o enajenación voluntaria por motivos de utilidad pública o interés social, en los terrenos señalados con tal finalidad mediante acciones urbanísticas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, 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.

ARTICULO 7. FUNCIÓN PÚBLICA 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 las propiedades. Función pública que implica la delimitación físico-espacial del territorio para establecer los diversos usos públicos y privados que lo han de estructurar.

ARTICULO 8. DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS O DE EQUIDAD REDISTRIBUTIVA: Por el cual se podrá repartir equitativamente todos los valores añadidos por el plan en suelo urbano y suelo de expansión, valores que el Plan de Ordenamiento Territorial necesariamente añaden a cada terreno y que deben repartirse equitativamente en todos los iguales en el ámbito jurídico-espacial.

ARTICULO 9. DESARROLLO A ESCALA HUMANA: Entendido como el proceso de desarrollo que permite elevar la calidad de vida de las personas como las posibilidades que tengan de satisfacer adecuadamente sus necesidades fundamentales.

ARTICULO 10. DESARROLLO SOSTENIBLE: Entendido como el que conduce el crecimiento económico a la elevación de la calidad de vida y el bienestar social sin agotar la base de recursos naturales 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 1.993.

ARTICULO 11. LA TRANSPARENCIA: Asegurar el conocimiento público del Plan 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.

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

proyectos generados por el Plan de Ordenamiento Territorial deben integrarse a las políticas metropolitanas, departamentales y nacionales.

ARTICULO 13. FLEXIBILIDAD: Las formulaciones del Plan de Ordenamiento Territorial han 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 ciudadanas y del territorio.

ARTICULO 14. INSTRUMENTO PARTICIPATIVO: Participativo en la formulación del Plan 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 de los demás instrumentos complementarios consagrados por la Ley.

SEGUNDA PARTE COMPONENTE GENERAL

ARTICULO 15. VISION – MISIÓN- MUNICIPAL:

VISION: Tubará. Patrimonio arqueológico y cultural, el mejor lugar del Departamento del Atlántico para el turismo sostenible, la extracción pesquera y minera; con gran capacidad profesional y científica y con espíritu de participación comunitaria ciudadana...

MISIÓN: Hacer de nuestro municipio un centro de desarrollo económico, turístico, extracción pesquera y minera. Aprovechando el patrimonio arqueológico y sus recursos naturales. Fomentando el profesionalismo de sus pobladores; la investigación científica, la participación comunitaria y el control social; en beneficio de la calidad de vida de los Tubareños.

ARTICULO 16. POLITICAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: La materialización a largo plazo del futuro escenario territorial municipal se apoya en los siguientes Artículos.

ARTICULO 17. POLITICA AMBIENTAL: La política ambiental del Plan de Ordenamiento Territorial propende por garantizar el derecho de los pobladores y visitantes a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza mediante:

- ❖ Conservar el valor del paisaje y su clima desde cualquier diseño privado o público, añadiendo a la funcionalidad el significado del paisaje como el principal patrimonio local.

- ❖ Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las POLÍTICAS, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- ❖ Preservación del patrimonio ecológico, arqueológico, étnico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- ❖ Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.
- ❖ Mantener y recuperar los ecosistemas estratégicos (mangle, humedales, arrecifes, bosques, vegetación en la ronda de arroyos, cuerpos de agua)
- ❖ Potenciar la oferta ambiental para sus pobladores.
- ❖ Limitar las tasas de extracción de recursos naturales renovables a las tasas de regeneración.
- ❖ La explotación de los recursos naturales no debe superar la capacidad de renovación del recurso explotado.

ARTICULO 18. POLITICA SOCIAL: La política social que orienta el Plan de Ordenamiento Territorial se define como la igualdad de oportunidades para la satisfacción de las necesidades de subsistencia protección, afecto, conocimiento, participación, descanso, creación, identidad y libertad, mediante:

- ❖ Analizar la realidad social del municipio, acerca de su infraestructura y necesidades prioritarias de la población en su distribución y ubicación en el espacio territorial.
- ❖ Contribuir a identificar los desequilibrios entre la oferta de los recursos naturales y la capacidad básica con que cuenta la población para utilizarlos en favor de su propio desarrollo.
- ❖ Identificar unidades espaciales de funcionamiento, o espacios polarizados por flujos y vínculos con un centro urbano, como medio de análisis global de la situación social de los habitantes, en cuanto a niveles de cobertura y características de la integración al desarrollo como respuesta a las necesidades prioritarias de espacio de ubicación, producción e integración territorial.
- ❖ Provisión de un entorno urbano y rural saludable, servido por servicios públicos básicos y con oportunidades de acceso a una vivienda digna y a equipamientos en salud, educación, recreación y deporte.
- ❖ La provisión de un entorno urbano y rural de espacios públicos seguros accesibles para todos, que respeten la privacidad y la intimidad de los pobladores, que propicien el encuentro ciudadano y el disfrute del paisaje, que conecten las edificaciones de mayor significado para la población.
- ❖ Provisión de espacios públicos para la convivencia ciudadana que genere la superación de la exclusión social.
- ❖ Provisión de un desarrollo territorial con identidad espacial y funcional.

ARTICULO 19. POLITICA ECONOMICA: Aprovechar la diversidad de oportunidades existentes en el municipio, que van desde la industria del turismo sol y playa, cultural y empresarial, sector primario de la economía con actividades como:

agricultura, la minería, los recursos energéticos y la ganadería; las microempresas como artesanías, fabricación de adoquines, reforestación productora, confección de ropa, etc. El estudio de estas actividades y de otras posibles como granjas integrales, producción de miel, producción piscícola, cría de cerdos, podrían ser recomendables para hacer más eficiente y sostenibles la economía municipal.

Misión Económica

- ❖ Promocionar el uso de la oferta turística y recreativa local y el consumo de bienes locales.
- ❖ Mantener la calidad del paisaje.
- ❖ Mejorar la rentabilidad de la comunidad.
- ❖ Establecimiento de bosques de doble fin, protector y productor.
- ❖ Identificar lugares en el municipio para aprovechamiento acuícola.
- ❖ Mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio.
- ❖ Recuperar y restaurar los ecosistemas degradados.
- ❖ Creación de las cooperativas de artesanos y pescadores del municipio.
- ❖ Obtener recursos nacionales e internacionales para desarrollar proyectos que tiendan hacia la recuperación ambiental del municipio y al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

ARTICULO 20. PRODUCTIVIDAD: El Plan de Ordenamiento Territorial genera oportunidades de competitividad turística al territorio mediante.

- ❖ La conservación del paisaje y del medio ambiente.
- ❖ La promoción del uso de la oferta turística y recreativa local.
- ❖ La promoción del consumo de bienes locales.
- ❖ La identificación de áreas para la localización de servicios complementarios al turismo.
- ❖ La conservación del patrimonio histórico y cultural.
- ❖ Asegurando indicadores de alta calidad urbanística y arquitectónica.
- ❖ Asegurando la calidad de vida de la comunidad.

ARTICULO 21. PRODUCTIVIDAD PESQUERA: El Plan de Ordenamiento Territorial genera oportunidades de competitividad pesquera al territorio mediante:

- ❖ La recuperación y conservación de los bosques y vegetación natural como soporte fundamental del recurso hídrico.

- ❖ La identificación, protección y conservación de cuerpos de agua de aprovechamiento de uso acuícola.
- ❖ La identificación de áreas para la localización de servicios complementarios de pesca.
- ❖ Preservar las cuencas de los arroyos que tributan al océano Atlántico, como fuente alterna de alimentación de las comunidades ictiológicas.

ARTICULO 22. PRODUCCIÓN DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA: El Plan de Ordenamiento Territorial velará por el ordenamiento de alta calidad de las zonas educativas, tecnológicas y de investigación científica a través de:

- ❖ Ofrecer características arquitectónicas y urbanas estéticamente superiores y entornos urbanos paradigmas de diseño y medio ambiente.
- ❖ Ordenar eficientemente el uso del suelo para la atención de la población flotante que ocupa el territorio.

ARTICULO 23. EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES: El Plan de Ordenamiento Territorial velará por:

- ❖ Controlar la extracción de materiales mineros y energéticos y vigilar por que las mismas se realicen dentro de los parámetros establecidos por la Ley Ambiental y Minera.
- ❖ Controlar y reducir las emisiones contaminantes producto de la explotación minera y energética.
- ❖ La recuperación y restauración de los ecosistemas ambientales intervenidos colinas y montañas, humedales costeros y lagunas interiores.

ARTICULO 24. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Promover un modelo de ordenamiento del territorio ambientalmente sostenible, competitivo y habitable, recuperando el litoral, los humedales y las colinas; patrocinando el desarrollo de actividades turísticas, recreacionales y culturales, controlando la extracción de recursos naturales mineros, energéticos y promoviendo la extracción de recursos naturales pesqueros ofreciendo oportunidades de satisfacción de las necesidades de la comunidad tubareña.

ARTICULO 25. OBJETIVOS AMBIENTALES:

- ❖ Controlar ambientalmente las zonas de extracción minera y energética.
- ❖ Controlar ambientalmente la contaminación marina y de los arroyos por vertimientos agrícolas, urbanos e industriales.
- ❖ Mejorar la calidad de vida de los pobladores que ocupan zonas de alto riesgo.
- ❖ Restaurar ambientalmente el litoral y las colinas.

- ❖ Controlar la extinción de las especies acuáticas y forestales para la preservación de la productividad biológica.
- ❖ Recuperar, preservar y mantener las fuentes de agua naturales, manantiales u “ojos de agua” y arroyos en el territorio municipal.
- ❖ Recuperar, preservar y mantener las especies de fauna y flora nativa que se hallen en vías de extinción.
- ❖ Proteger las Reservas Ambientales que se declaren en este Plan.
- ❖ Recuperar el equilibrio ecológico y funciones de los ecosistemas estratégicos tubareños.

ARTICULO 26. OBJETIVOS SOCIALES:

- ❖ Consolidar el uso de los servicios públicos en el suelo urbano.
- ❖ Dotar al municipio de espacio público, para la recreación, el deporte y la cultura.
- ❖ Dotar al municipio de suelo para vivienda de interés social.
- ❖ Potenciar la infraestructura educativa, cultural y étnica.
- ❖ Dotar al municipio de suelo para la infraestructura en salud.
- ❖ Desestimular la ocupación ilegal de predios en la denominada zona turística y en general en todo el territorio municipal.
- ❖ Propender por que el nivel de analfabetismo en las zonas urbana y rural, sea nulo.
- ❖ Disminuir los porcentajes de hogares con necesidades básicas insatisfechas y los niveles de miseria reducirlos totalmente.
- ❖ Ejecutar proyectos de Electrificación especialmente en el sector Rural.

ARTICULO 27. OBJETIVOS ECONOMICOS:

- ❖ Facilitar el libre acceso y competencias de las iniciativas privadas para la recreación y el turismo.
- ❖ Fomentar la actividad pesquera facilitando la localización y dotación de servicios complementarios.
- ❖ Construir en altas especificaciones técnicas la vía Tubará – Bajo de la Habana - Turipaná.
- ❖ Construir en altas especificaciones técnicas la vía Tubará – Juaruco-Morro.
- ❖ Construir en altas especificaciones técnicas la vía Tubará – Guaimaral -Paluato
- ❖ Mejorar la vía Tubará – Matavidi-Sibarco
- ❖ Mejorar la vía Juaruco-Las Perdices-Cuatro Bocas
- ❖ Mejorar la vía Bajo de Ostión – Cuatro Bocas
- ❖ Mejorar la vía el pajal – Galapa.

- ❖ Mejorar el antiguo camino Juan de Acosta – Tubará.
- ❖ Mejorar el camino los Palmares – Matavidi.
- ❖ Mejorar el camino que comunica el punto denominado el Salado con Puerto Colombia.
- ❖ Mejorar el camino Tubará – Corral de San Luis – Caimán.
- ❖ Mejorar el camino Altamira - Guaimaral – Galapa
- ❖ Mejorar el camino Tubará – El Piñoncito – Agua Blanda.
- ❖ **Mejorar el camino El Horno – Pital de Megua.**
- ❖ Construir en altas especificaciones técnicas la vía Puerto Caimán-Caño Dulce-Puerto Velero-Vivero (carretera vieja).
- ❖ Construir en altas especificaciones técnicas la vía Bajo de Ostión - Puerto Colombia (carretera vieja).
- ❖ Impulsar la venta de los productos artesanales, utilizando canales como la autopista al mar, la zona urbana, Cartagena, Barranquilla, el país en general y exportaciones al mundo entero.
- ❖ Disminuir mediante proyectos alternativos los índices de desocupación de la población.
- ❖ Ejecutar proyectos de generación de empleo
- ❖ Impulsar el proyecto de Ordenamiento Costero –DIMAR y Planeación Departamental.
- ❖ Otorgar prioridad al desarrollo de actividades turísticas y recreativas en el territorio.

ARTICULO 28. ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Las estrategias propuestas corresponden a las políticas y objetivos así:

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

ARTICULO 29. INSTRUMENTOS NORMATIVOS: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 30. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 31. INSTRUMENTOS TÉCNICOS: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal, se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

ARTICULO 32. METODOLOGÍA: El proceso de formulación y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

ARTICULO 33. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

ARTICULO 34. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

ARTICULO 35. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL: Para contribuir la realización a cabalidad del Plan de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

ARTICULO 36. VIGENCIA: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto (3 años) el mediano (6 años) y largo plazo (9 años), con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran, para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal (Corto, mediano y largo plazo).

ARTICULO 37. ACCIONES PRIORITARIAS: Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

a- La divulgación amplia y efectiva del Plan.

b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

ARTICULO 38. ESTRATEGIAS AMBIENTALES:

- ❖ Construcción, puesta en funcionamiento del alcantarillado y el relleno sanitario de la zona urbana y corregimientos, además de adelantar campañas de capacitación ambiental en la zona urbana y zona costera.
- ❖ Impulsar la recuperación ambiental de las áreas con erosión severa, mediante revegetalización de los polígonos afectados. La administración municipal en concordancia con la CRA, puede reglamentar el aprovechamiento del suelo en aquellos sectores con elevados índices de erosión.
- ❖ La administración municipal en concordancia con la DIMAR, puede reglamentar el aprovechamiento del suelo en el área de su jurisdicción, cuando las condiciones de erosión, deforestación y afectaciones al medio ambiente litoral así lo ameriten.
- ❖ Formular proyectos que impulsen la puesta en marcha de la planta de tratamiento del alcantarillado y terminar las acometidas a los hogares, además de solucionar integralmente el problema de los desechos sólidos.
- ❖ Estudiar soluciones viables a los alcantarillados en la zona rural y en las áreas de corregimientos y caseríos especialmente.
- ❖ Fortalecer la oficina de Planeación Municipal, para que directamente ella vigile y haga cumplir las leyes y licencias de construcción otorgadas de acuerdo a la legislación vigente, establecer acuerdos de cooperación con entidades departamentales que vigilen lo de su competencia en el área municipal como DIMAR, Gobernación del Departamento del Atlántico y CRA especialmente.
- ❖ Crear e implementar una política ambiental municipal.
- ❖ Impulsar la revegetalización y reforestación de arroyos
- ❖ Equipar y promocionar las áreas protegidas y de conservación declaradas en este Acuerdo, como espacios para la capacitación ambiental, arqueológica y la recreación pasiva.

ARTICULO 39. ESTRATEGIAS SOCIALES:

Están clasificadas por los ejes estructurantes del Ordenamiento Territorial, que se describen en los siguientes Artículos:

ARTICULO 40. ESTRATEGIAS PARA LA VIVIENDA SOCIAL:

- ❖ Ofrecer suelo urbanizado para vivienda de interés social
- ❖ Promover la creación de las Organizaciones de Populares de Vivienda.
- ❖ Legalizar la tenencia y la normalización urbana de asentamientos humanos amparados por la Ley 388 de 1.997.
- ❖ Reubicar las edificaciones de vivienda de interés social que se encuentran en zonas de alto riesgo.
- ❖ Prevenir y sancionar la ocupación ilegal de predios, especialmente en la zona del mar, donde últimamente se ha visto incrementada esta situación.
- ❖ Rehabilitar social y físicamente los barrios ubicados en el perímetro urbano.
- ❖ Consolidar las áreas construidas parcialmente.

ARTICULO 41. ESTRATEGIAS DE VIALIDAD:

- ❖ Adecuando las vías internas de distribución de barrios.
- ❖ Regulando el transporte privado, publico y de carga, en las actuales y en las vías futuras que se consoliden.
- ❖ Trazando y adecuando el sistema de ciclo rutas en la denominada carretera vieja a Puerto Colombia, que haga parte integral de la red de espacio publico municipal.
- ❖ Consolidando un sistema de circuitos viales municipales, que conecten los diferentes corregimientos entre si y con la zona urbana.

ARTICULO 42. ESTRATEGIAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

- ❖ Creando escenarios deportivos y recreacionales.
- ❖ Creando escenarios de turismo de sol y mar.
- ❖ Construir la plaza de mercado y artesanías.
- ❖ Consolidando una red de espacios públicos municipales.
- ❖ Adecuando las vías como espacios peatonales en áreas de intensa actividad urbana.
- ❖ Recuperando y conservando los espacios públicos colindantes a las edificaciones consideradas de patrimonio histórico y cultural.
- ❖ Recuperando el espacio publico marino.

ARTICULO 43. ESTRATEGIAS PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTORICO:

- ❖ Revertiendo los procesos de deterioro de los inmuebles de conservación arquitectónica.
- ❖ Adoptando una forma de gestión pública y privada para la conservación y el mantenimiento del patrimonio histórico.
- ❖ Creando programas de preservación del patrimonio construido.
- ❖ Apoyar la realización de las jornadas de reflexión, instituidas desde administraciones pasadas.
- ❖ En las escuelas y colegios del municipio, programar actividades culturales, donde se resalten los valores precolombinos tubareños.

ARTICULO 44. ESTRATEGIAS ECONOMICAS PARA IMPULSAR LA ZONA TURÍSTICA:

- ❖ Mejorar la infraestructura municipal para la atención de la población turística, promoción al turismo de sol y playa, social y empresarial.
- ❖ Elaborar paquetes atractivos turísticos.
- ❖ Dotando y mejorando la infraestructura de servicios públicos para la población turística.
- ❖ Fomentando la práctica de deportes náuticos y de playa.
- ❖ Delimitando las zonas de uso turístico y complementarios.
- ❖ Delimitando las zonas de pesquero y complementarios.
- ❖ Mejorando la infraestructura de servicios para la población pescadora.
- ❖ Incentivar el cooperativismo en el gremio de artesanos y pescadores, solicitar asesoría a los entes competentes Gobernación, Artesanías de Colombia, Proexport, etc... Impulsar la creación de la cooperativa de artesanos y pescadores Tubareños.
- ❖ Impulsar la venta de productos artesanales utilizando canales como la autopista al mar, la Gobernación del Atlántico, las ciudades con vocación turística como Cartagena, Barranquilla y Santa Marta, el país en general y exportaciones al mundo entero.
- ❖ Gestionar recursos y apalancar proyectos mediante estrategias como el apadrinamiento de las vías rurales, por parte de empresas asentadas en el territorio o amigas de Tubará.
- ❖ Celebrar convenios de asesoría y ejecución con diferentes entidades gubernamentales interesadas en la zona del litoral como DIMAR, Planeación Departamental, CRA, Autodromo, INVIAS (concesionario Vía al Mar), Armada

Nacional, Centro de Investigaciones Oceanográficas e Hidrográficas – CIOH, Comisión Oceanográfica Colombiana y entidades turísticas Nacionales e Internacionales.

- ❖ Desarrollar y ejecutar proyectos de electrificación rural en la zona de Puerto Velero, Caño Dulce, Bajo de Ostión, Puerto Caimán y Bajo de la Habana.
- ❖ Ejecutar la vía Bajo de la Habana y apertura de por lo menos una entidad bancaria gubernamental en la zona urbana.
- ❖ Adquirir relevancia, en los movimientos económicos urbano y rural, atrayendo los pagos del corredor turístico de todos los servicios, impuestos, movimiento de créditos, ahorros, movimientos por ventas, cartas de crédito nacional e internacional para las exportaciones de las artesanías, etc, hacia la zona urbana.

TERCERA PARTE

MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

ARTICULO 45. MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO: El modelo de ocupación consta dos unidades climáticas o pisos bioclimáticos que contienen trece unidades de 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 si por corredores biofísicos y artificiales para el transporte de materia energía y su vinculación interna y regional.

ARTICULO 46. UNIDADES HOMOGENEAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Las unidades homogéneas enumeradas a continuación están descritas en el documento del POT y se han cartografiado en el Plano No. 2 Zonificación Ecológica a escala 1:25.000

UNIDAD CLIMÁTICA (Piso Bioclimatico)	RELIEVE	PAISAJE	SUBPAISAJE
CÁLIDO SEMIÁRIDO C.S.A.	Relieve Colinado Estructural	Espinazos	Laderas Erosionales
		Crestas Monoclinales	Laderas Erosionales
		Colinas Monoclinales	Laderas Erosionales Laderas Cortas
		Anticlinal Simple	Laderas estructurales
	Llanura Aluvial de Piedemonte	Valles aluviales	Valles estrechos
CALIDO SEMISECO Y SECO C.S.S.	Planicie Costera Fluvio- Marina	Planicie Litoral	Segundo Nivel de terraza
			Barras con Dunas
			Espigón
			Playa Arenosa
	Primer nivel de terraza		
	Plataforma de Abrasión	Acantilado	
CALIDO SEMISECO Y SECO C.S.S.	Relieve Colinado Estructural	Espinazos	Laderas erosionales Cimas cóncava convexa
		Crestas Monoclinales	Laderas erosionales
		Colinas Monoclinales	Laderas cortas
		Anticlinal Simple	Laderas estructurales
CUERPOS DE AGUA			
ZONAS URBANAS			

CUARTA PARTE COMPONENTES NATURALES

ARTICULO 47. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: Como elementos estructurantes del ordenamiento el Plan adopta el Sistema Orográfico, Hidrográfico y los Ecosistemas Estratégicos.

ARTICULO 48. EL SISTEMA OROGRAFICO: Los componentes de carácter orográfico, que conforman el municipio, corresponden a las áreas y elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística en cuanto cumplen la función de ordenadores del territorio.

ARTICULO 49. DE LAS AREAS Y ELEMENTOS DE CONSERVACION Y PROTECCIÓN DEL SISTEMA OROGRAFICO: Hacen parte de esta categoría. En el costado nororiental del área municipal las Lomas la Rizota, la Cotorra, la Trampa, la Garganta; en el sur oriente Santa Rosa, Aguacate, cerro de conuco; en el oriente Altomira, Tres de Mayo y Loma Arena; en el sur hallamos a las lomas Sierra Vaca, Cimarronera, Aguablanda, Cuquecha y la Peronilla; en el suroccidente lomas Camarón, Sierra Equis y cerro Vigía; en el noroccidente las lomas el Cedral, Nuevo Paraíso, Alto del Cielo, cerro Cupino y los Monos; en el occidente las lomas La Gloria, la Atascosa y todas las áreas municipales que se encuentran con pendientes superiores al 25%.

ARTICULO 50. EL SISTEMA HIDROGRAFICO: Constituido por la Gran Cuenca del Mar Caribe, las lagunas de litoral, las ciénagas continentales y las subcuencas de arroyos permanentes o transitorios, que de manera directa e indirecta tributan al mar Caribe. Para efectos del presente trabajo, se zonificaron en las principales subcuencas del municipio conformadas por los arroyos: San Luis, Caña, El Trebal, La Porquera, Caja y Piedra, los cuales a su vez son tributados por otros afluentes. (Ver Tabla No. 6 del documento técnico del diagnóstico y/o Plano No. 3).

ARTICULO 51. DE LAS AREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRAFICO: Dentro del suelo de protección del territorio municipal se incluyen las zonas de protección de los cuerpos de agua permanentes o transitorios como los ubicados en el Corral de San Luis arroyos Cipacua, Cantil, Corral, Diacruz y Maesanto y los “Ojos de Agua” o manantiales, como parte de los elementos hidrográficos del territorio, mencionados en el Artículo anterior y espacializados en el Plano No. 3.

ARTICULO 52. DE LOS PRINCIPIOS DE MANEJO: Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por las cuencas, subcuencas y tributarios, manantiales, estarán encaminadas a la conservación, protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de las cuencas, subcuencas, manantiales, humedales, cuerpos de agua y los elementos constitutivos.

ARTICULO 53. 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, adecuación de áreas para educación 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 arroyos, manantiales y cuerpos de agua, vigilancia y control.
3. **Preservación.** Reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo hidrobiológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.

PARAGRAFO: Las obras acciones e inversiones previstas en este Artículo, solamente se financiarán y ejecutarán conforme a planes integrales de ordenamiento y manejo de cuencas, microcuencas y los humedales que se vayan a intervenir. Excepto en caso de emergencia determinada por el comité local de atención y prevención de desastres.

Artículo 54. DEL MANEJO DE RETIROS DE ARROYOS O CUERPOS NATURALES DE AGUA: Los retiros de arroyos permanentes e intermitentes, así como, los cuerpos de agua naturales, son suelos de protección, por lo tanto, deben arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes, que impidan su disfrute visual, acondicionándoles como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental o integrándolos como elementos estructurantes del ordenamiento territorial. En áreas rurales y suburbanas los retiros de arroyos 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 agua residual o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. 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 faja de retiro de arroyos, ciénagas o humedales. Los arroyos en todo el área territorial tubareña, deberán mantener una ronda de protección de 30 metros de ancho tomando la cota promedio de inundación, al tenor de lo dispuesto por el Artículo 14 del Decreto 1541/78 del Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección al Medio Ambiente –CNRNR; franja sobre la cual no accederán a los predios ribereños, sino que se tendrán como parte de la zona o franja inalienable e imprescriptible del Estado. Las construcciones informales que se hallen dentro de esta franja o ronda de protección, no podrán ser legalizadas. El aprovechamiento de los arroyos, desviándolos para crear reservas hidrológicas mediante represas, requerirán Licencia Ambiental ante la CRA, el seguimiento y control de esta actividad la realizará directamente la oficina de Planeación Municipal. 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.

ARTICULO 55. ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS: 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 microcuencas de los arroyos, manantiales, acuíferos, que son fuente de agua dulce para los humedales costeros y las lagunas interiores.

Por la alta importancia ecológica: Bosques de manglar, bosques con especies endémicas localizadas en el litoral costero, manchas de bosque primario que se hallan en la zona colinada del municipio y bosques “arroyeros” que se ubican en la ronda de los principales arroyos del municipio.

Por la conservación de equilibrios hidrográficos y climáticos. Corresponden a estos ecosistemas, las partes altas de las microcuencas, las zonas de protección de los cuerpos de agua, los humedales costeros, las lagunas costeras e interiores, son fundamentales para la regulación climática e hidrográfica y la depuración de la atmósfera.

ARTICULO 56. ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS MUNICIPALES: El Plan de Ordenamiento Territorial adopta la denominación de los ecosistemas estratégicos de la estructura territorial municipal al Litoral Costero, laguna de Caimán, Ensenada del Trebal, Cerro Conuco, el Chorro de San Luis Beltrán, las subcuencas y manantiales, desembocaduras de los arroyos, adicionalmente otorga esta calidad ambiental a la totalidad de las lagunas costeras e interiores.

ARTICULO 57. DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS EXTERNOS DEL MUNICIPIO: Dada la demanda y requerimientos de los habitantes de municipio sobre bienes y servicios ambientales provenientes del ambiente biofísico localizado en los municipio de Barranquilla, Puerto Colombia, Juan de Acosta, Baranoa y Galapa y, su relevancia en la sostenibilidad del territorio municipal, deberán coordinarse acciones con los municipios, para garantizar en el presente y en el futuro, el servicio ambiental, social y económico que prestan, a la estabilización de los ecosistemas del Litoral Costero y, el manejo de residuos líquidos y sólidos.

QUINTA PARTE COMPONENTES INTRODUCIDOS

ARTICULO 58. CARACTERISTICAS DEL MODELO: Los componentes introducidos están descritos en los Artículos a continuación identificados por el patrón de desarrollo urbano, las condiciones de comunicación o viabilidad de los asentamientos humanos, el equipamiento colectivo y el patrimonio cultural.

ARTICULO 59. PATRON DE DESARROLLO URBANO: El modelo de ocupación urbana se caracterizará por un sistema bifocal para concentración de las principales construcciones de equipamiento y comercio, constituyéndose en los puntos visuales y funcionales más predominantes en el municipio. Los focos son la cabecera municipal o área urbana histórica original y al interior de esta el centro administrativo y el área suburbana de la zona del mar, separadas por una zona rural dedicada a actividades agropecuarias, que contiene los centros poblados de los corregimientos.

SEXTA PARTE CONTENIDO ESTRUCTURAL EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 60. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL: El municipio de Tubará se encuentra al noroccidente del departamento del Atlántico. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región. El Municipio de Tubará, con el fin de establecer una estructura Espacial Funcional se ha dividido en tres zonas:

- Zona de la Cabecera Municipal (ZCM)
- Zona del Corredor Turístico (ZCT)
- Zona de Centros poblados(ZCP)

Zona de la Cabecera Municipal (ZCM). Esta comprende el área que ocupa la cabecera y sus alrededores. Espacialmente, es el área de mayor concentración de población, viviendas y de funciones de tipo administrativo, comercial y de servicios. La ZCM es la de mayor crecimiento poblacional; entre 1993 y 1997 la población ha aumentado de acuerdo a las proyecciones del DANE en 1.251 personas, lo que quiere decir, que en términos de vivienda se debe haber producido una demanda de vivienda equivalente a 225 unidades. Desde el punto de vista espacial, la ZCM deberá crecer para atender la demanda espacial y sus funciones. De acuerdo con la funcionalidad la ZCM deberá convertirse en el centro de atracción de las actividades que se desarrollan en el resto del Municipio, tanto de la Zona de Centros Poblados (ZCP) como de la Zona del Corredor Turístico (ZCT). Estas actividades se traducen en todas aquellas funciones que se tengan que desarrollar desde el punto de vista administrativo – municipal, proveyendo planes, programas y proyectos de gestión para las diferentes zonas, las

cuales se reflejan en progreso y bienestar para los habitantes y usuarios.

Calidad Urbana. La ZCM, está ubicada entre las cotas 150 mts. Y 220 metros, esto implica que la población se ha desarrollado en una topografía de pendientes y contrastes; siendo cubierta por arroyos que nacen al interior de la cabecera y otros que le bordean. Estas características acompañadas del relieve, determinan las condiciones de la calidad urbana, la cual se puede detectar a través de la forma de las manzanas, que en su mayoría son irregulares, así como, la ubicación de las construcciones y su calidad, debido a la topografía y calidad del suelo. En términos generales, la concentración de la construcción se da en forma dispersa e irregular.

Distribución actual de los usos del suelo. La ZCM está compuesta por 151 manzanas que ocupan un área aproximada de 60 hectáreas. Estas manzanas desde el punto de vista de usos del suelo, se caracterizan por estar ocupadas en su gran mayoría por uso residencial. El total de predios es de 1.149, de los cuales 938 (81,63%) son ocupados por vivienda. Es de relevancia, la concentración de usos del suelo diferentes al residencial en un núcleo de aproximadamente 10 manzanas, donde se encuentra la iglesia San José, la Alcaldía Municipal, Personería, Concejo, así como, la sede de diferentes instituciones y servicios como Telecom, Casa de la Cultura, Policía, Biblioteca Núcleo Educativo y otros.

Zona del Corredor Turístico (ZCT). Franja Suburbana que comprende todos los terrenos que se encuentran ubicados a lo largo de las playas del Mar Caribe, la Autopista al mar y una franja que limita con el pie de Colina Estructural Denudativa.

Usos del Suelo Actual

La ZCT se caracteriza por pequeñas concentraciones de uso residencial, cuyo objetivo principal es el de viviendas “tipo veraneo”. En otras palabras son viviendas para uso de fin de semana o vacaciones. Con estas características se pueden relacionar las siguientes:

- Urbanización Cerro Mar
- Conjunto Residencial Playa Mendoza
- Conjunto Residencial Palmarito
- Urbanización Bocaratón
- Conjunto Residencial Los Cocos

Además de estas urbanizaciones, existen pequeños grupos dispersos de residencias ubicados entre Puerto Velero y Puerto Caimán, así como conjuntos residenciales organizados para la venta de lotes como: Colinas del Mar, Invermar, Villa Carmencita, Villa Antonina, Altomar y Ventanas del mar.

ARTICULO 61. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de la escritura pública N° 01 de Diciembre de 1886 y los límites establecidos por las Ordenanzas que así lo determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales. Ver plano Base No.1.

ARTICULO 62. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Tubará el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y de protección ambiental** se delimitan como aparece en el plano Clasificación y Usos del Suelo municipal. Ver Plano No. 18.

ARTICULO 63. SUELO URBANO: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. Le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Ver plano clasificación de los usos del suelo de la cabecera municipal. Ver Plano No. 19.

ARTICULO 64. SUELO DE EXPANSIÓN URBANO: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Ver plano Clasificación y Usos del Suelo municipal. Ver Plano No. 18.

ARTICULO 65. SUELO RURAL: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Se delimita como aparece en el plano Clasificación y Usos del Suelo municipal. Ver Plano No. 18.

ARTICULO 66. AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

ARTICULO 67. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES: Las áreas que por sus característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los arroyos y demás planos inundables, y las zonas ubicadas en el litoral susceptible de amenazas por mares de leva, tormentas marinas, huracanes. Ver plano No. 9.

SÉPTIMA PARTE ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

ARTICULO 68. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en este Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

ARTICULO 69. USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 70. USO COMPLEMENTARIO: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 71. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 72. USO PROHIBIDO: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

OCTAVA PARTE ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 73. PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 74. CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 75. REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 76. REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 77. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Comprende actividades agrícolas en los Valles Estrechos con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTICULO 78. AGRICULTURA SEMIMECANIZADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. (Buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo.)

ARTICULO 79. PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (Menos de 0,2 unidades de gran ganado¹ por Ha)

ARTICULO 80. PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (1 unidad de gran ganado por Ha.)

ARTICULO 81. MINERÍA: Extracción de materiales minerales, energéticos o recursos naturales del subsuelo.

¹Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

ARTICULO 82. COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña y mediana escala.

Nivel I local básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

Nivel II local principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz, ebanisterías); peluquerías, salones de belleza, y similares.

Nivel III metropolitano y subregional: actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional. Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

Nivel IV nacional: actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, explotaciones energéticas, Instalaciones de defensa o seguridad nacional...

ARTICULO 83. INDUSTRIAL: Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto ambiental. Esta zona la reglamenta el Concejo Municipal mediante un proyecto de acuerdo o mediante revisión del E.O.T.

ARTICULO 84. INDUSTRIA JARDÍN: Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la eliminación de impactos, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

ARTICULO 85. SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura.)

ARTICULO 86. RECREACIÓN: Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente existe el parque Mirador y el Parque alrededor de la Iglesia de San José, cancha de fútbol y cancha softbol.

ARTICULO 87. TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 88. RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Individual: construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas

2. Agrupación: construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 89. VILLAS CAMPESTRES: Corresponde a las edificaciones destinadas al uso residencial que se localizan en suelo suburbano, en lotes que no cuentan con predominio de las actividades propias del área rural. Los inmuebles destinados a viviendas campestres son producto de la demanda urbana, de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativas de alojamiento para la población del campo, que laboran en áreas productivas próximas a sus viviendas. Se consideran desarrollados con características asimilables a lo urbano y a ellos imputaran los cargos propios de los inmuebles urbanos.

Densidad máxima: Veinte (20) viviendas por hectárea

Área de lote mínima 500 m²–Frente mínimo 18 m, altura máxima 2 1/2 pisos, estacionamiento mínimo dos por vivienda.

ARTICULO 90. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los sectores residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. **Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.
3. **Vivienda Campestre:** Vivienda suntuaria o de segunda habitación
4. **Alojamiento:** Turísticos a excepción de moteles.

ARTICULO 91. ASIGNACIÓN DE USOS A CENTRO Y CORREDORES: De acuerdo con las definiciones y conceptos de uso descritos, se determinan en los cuadros de normas urbanas, los usos localizados al interior del perímetro urbano y de expansión del municipio. Estas normas se podrán observar en el documento denominado Normas Urbanísticas, que hace parte integral del presente Acuerdo.

NOVENA PARTE COMPONENTE RURAL

ARTICULO 92. POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio, gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

ARTICULO 93. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario, minero y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, se presentan en el

plano clasificación y usos del suelo No. 17. De acuerdo con la asignación paisajística del municipio definido en este Acuerdo se definen los siguientes los niveles de aprovechamiento del suelo.

Piso Bioclimatico o Unidad Climática Semiseca y Seca (CSS)

Corresponde a la franja del territorio municipal cercana al mar (Ver Plano No. 2 Zonificación Ecológica) ubicada mas al norte del municipio y que por su baja precipitación presenta una mayor tendencia a la aridez. Posee una temperatura promedio de 27.8 C y una precipitación entre 550 – 900 mm/ año.

I) PLANICIE COSTERA FLUVIO-MARINA (Relieve)

Su nombre nos esta indicando su posición y esta corresponde a la zona de influencia directa del mar. Los tipos de formación vegetal que caracteriza esta unidad se hallan representadas por: **Bosques Halohidrófilo de Litoral y Bosques Subxerófilo Hidrotropofítico Caducifolio (BSHC).**

♦ Planicie Litoral (Paisaje). (Ver plano No. 2. Zonificación Ecológica)

De manera general este paisaje tiene como uso general el esparcimiento de sol y playa, construcciones de apoyo al turismo, conjuntos y viviendas residenciales campestres y viviendas de residencia.

Sin embargo, este uso se debe regir por el Acuerdo Literal a) del Artículo 3 de la Resolución # 500-DIMAR de 11 de Sep/95, los Capitanes de Puerto de Primera Categoría podrán autorizar “Permiso de construcción en un área de hasta 200 metros cuadrados de construcción, que se efectuó en material permanente sobre terreno consolidado de jurisdicción de DIMAR, sobre la cual deberá requerirse Licencia Ambiental de la Corporación Autónoma Regional de la jurisdicción respectiva.” Para áreas de construcción superiores se debe solicitar permiso a la Dirección General Marítima por intermedio de la Capitanía de Puerto.

El paisaje Planicie Litoral cuenta con los siguientes subpaisajes.

Subpaisaje	Polígonos que corresponden (Ver plano No. 2. Zonificación Ecológica)
Segundo nivel de terrazas	vc1fa1 y vc1fb2
Barras de dunas	vc1na2
Espigón	vc1zoa1
Playa Arenosa	vc1pa2
Primer nivel de terraza	vc1qa2

Como algunos de estos subpaisajes son bienes de uso publico y otros no, los primeros son regidos por el Artículo 166, Decreto 2324/84 que a la letra dice “Las *playas, los terrenos de bajamar (barras con dunas, espigones) y las aguas marítimas, son bienes de uso publico, por tanto intransferibles a cualquier titulo a los particulares*”, nos permitimos aclarar para cada uno de ellos, sus usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

BIENES DE USO PÚBLICO – Playa Arenosa, Barras de Dunas y Espigones.		
USOS		
PRINCIPAL	Comercial	Comercio minorista de consumo y ocasional.
	Servicios	Esparcimiento Cultura Deporte
	Ambiental	Recreación y paisaje Protección de fauna y flora (acuática y continental) Protección Relieve Litoral Amortiguación de inundaciones Contemplación Paisajística
COMPLEMENTARIOS	Servicios	Seguridad Servicios turísticos
	Industrial	Artesanal
	Ambiental	Recreación y deporte, parques y zonas verdes.
RESTRINGIDOS	Comercial	Minorista especializado
	Servicios	Actividades náuticas Vertimientos domésticos e industriales, autorizados por la autoridad ambiental
	Comercial	Mayorista de todo tipo
	Industrial	Pesada, mayor, mediana y menor. Avícolas
	Servicios	Asistencia Social Profesionales Comunicación

PROHIBIDOS	Ambientales	Aprovechamiento de recursos Naturales como materia prima. Aprovechamiento de mangle Asimilación de desperdicios Comercio, transporte y producción de carbón de leña. Captura de fauna y flora silvestre Invasión del espacio publico en la zona de playas Industrias de ladrillo sin Licencia Ambiental Recolección de maderas ahogadas sin licencia de la CRA. Recolección de Piedra China y conchas de mar
-------------------	-------------	--

Primero y Segundo Nivel de Terrazas.		
USOS		
PRINCIPAL	Comercial	Comercio minorista de consumo y ocasional.
	Residencial	Alojamientos excepción de moteles
	Servicios	Esparcimiento Cultura Deporte Piscinas
	Ambiental	Recreación y paisaje Protección de fauna y flora (acuática y continental) Protección Relieve Litoral Contemplación Paisajística
COMPLEMENTARIOS	Servicios	Seguridad Servicios turísticos
	Residencial	Alojamientos turísticos y servicios complementarios
	Industrial	Artesanal
	Ambiental	Recreación y deporte, parques y zonas verdes.
RESTRINGIDOS	Agropecuario	Por sectores
	Comercial	Minorista especializado
	Servicios	Asistencia Social Vertimientos domésticos e industriales, autorizados por la autoridad ambiental.
PROHIBIDOS	Comercial	Mayorista de todo tipo
	Industrial	Pesada, mayor, mediana y menor. Avícolas

PROHIBIDOS	Servicios	Asistencia Social Profesionales Comunicación
	Ambientales	Aprovechamiento de recursos Naturales como materia prima. Aprovechamiento de mangle Asimilación de desperdicios Comercio, transporte y producción de carbón de leña. Captura de fauna y flora silvestre Invasión del espacio publico en la zona de playas Industrias de ladrillo sin Licencia Ambiental. Recolección de maderas ahogadas sin licencia de la CRA. Recolección de Piedra China y conchas de mar.

◆ **Plataforma de Abrasión (Acantilados)**

Subpaisaje
Acantilado

Polígono que corresponde:
vc2mg3

Esta unidad está conformada por el subpaisaje de Acantilado, el cual presenta un área de 26 Has situado en la denominada Punta Castillejo, además existe otro pequeño acantilado en la punta del cerro Vigía, ambos presentan un grado de erosión severa.

Teniendo en cuenta que la Jurisdicción de la Dirección General Marítima acuerdo 2 Artículo 2 del Decreto No 2324/84 incluye: *“Las Costas de la Nación y las riberas del sector de los ríos de su jurisdicción en una extensión de cincuenta (50) metros medidos desde las líneas de la más alta marea y más alta creciente hacia adentro, están sometidos a la Dirección General Marítima”*, además de las bienes de uso publico y demás zonas determinadas en el artículo 2, como se explicó anteriormente en el Artículo 93.

Por lo anterior la construcción de cada vivienda en la Plataforma de Abrasión del Acantilado, deberá objeto de análisis para cada caso, antes de otorgar el respectivo permiso de construcción, sin perjuicio, de los permisos que se requieran ante la autoridad ambiental respectiva y la entidad municipal competente.

Acantilados		
USOS		
PRINCIPAL	Residencial	Viviendas, previa consulta con DIMAR y licencias respectivas.
	Comercial	No existe
	Servicios	Seguridad Servicios turísticos
	Ambiental	Protección Ambiental Recreación Conservación Contemplación
COMPLEMENTARIOS	Residencial	Villas campestres
	Comercial	Comercio minorista de consumo y domestico cotidiano.
	Servicios	Esparcimiento Cultura
	Industrial	Artesanal
	Ambientales	Parques y zonas verdes.
RESTRINGIDO	Comercial	Minorista especializado
	Servicios	Aquellos que interrumpen la tranquilidad y el descanso Vertimientos domésticos e industriales, solamente con permiso Ambiental.
PROHIBIDO	Residencial	Moteles
	Industrial	Pesada, mediana y menor
	Ambientales	Obras que desestabilicen el talud Aprovechamiento de los Recursos Naturales como materia prima. Utilización del carbón vegetal Tala de la especie mangle
	Servicios	Vertimientos de residuos sólidos

II) RELIEVE COLINADO ESTRUCTURAL

Caracterizado por un Bosque de Transición hacia Subxerofítica Hidrotropofítica caducifolia (BTSHC), donde crecen plantas xerófilas asociadas con arbustos espinosos, con presencia de algunas especies típicas de bosque seco

A) Espinazos (Paisaje)

Subpaisaje

Laderas

Cimas cóncava convexa

Polígonos que corresponden (Ver plano No. 2. Zonificación Ecológica)

Va1id3

Va1jc2, Va1jf2

Esta Unidad, está conformada por laderas erosiónales y cimas cóncavas que presentan pendientes del 12 – 100% y sectores erosiónales de grado moderado a severo. Su cobertura vegetal en su mayoría está conformada por bosque secundario y rastrojo con alguna recarga de acuíferos que la constituyen en zona de aptitud ambiental. Esta unidad está ubicada en la zona Nor-oriental del municipio.

ESPINAZOS		
USOS		
PRINCIPAL	Residencial	Vivienda del vigilante
	Comercial	No existe
	Servicios	No existe
	Ambiental	Protección Ambiental Recreación Recarga de acuíferos Contemplación Protección a los vientos Rehabilitación ambiental Reforestación
COMPLEMENTARIA	Turísticas	Contemplación paisajística Caminatas ambientales
	Ambientales	Ecoturismo
PROHIBIDA		Usos agropecuarios Deforestación Fabricación carbón vegetal Caza de fauna silvestre

B) Crestas Monoclinales

Subpaisaje

Polígonos que corresponden

Laderas erosiónales

Va2ia2, Va2ic2, Va2id2 (Ver plano No. 2. Zonificación Ecológica)

Esta unidad es una de las principales zonas de recarga de acuíferos, con una gran oferta ambiental y paisajística, con bosques de segundo crecimiento y con pendientes que oscilan entre el 0 – 25%. El Plan de Manejo Ambiental Departamental de la CRA y según concepto del equipo consultor, es un mosaico donde se presentan áreas de aptitud ambiental con conflicto aparente, áreas de producción agropecuaria y áreas de aptitud minera, que geológicamente y estructuralmente es rica en calizas arrecifales. Para dar una mejor orientación a cualquier lector de este documento, sobre la ubicación de esta unidad de paisaje dentro de la unidad climática semiseca y seca, allí están localizados los corregimientos del Morro, Juaruco, el Petroglifo la Piedra Pintada, los caseríos de Cipacoa y Cornapacoa, hasta la vereda Bajo de Caña hacia el sur del municipio: Esta unidad también alcanza la carretera al mar en su parte occidental por la entrada al corregimiento del Morro.

Crestas Monoclinales		
USOS		
PRINCIPAL	Residencial	Alojamientos a excepción de moteles Alojamientos Turísticos de baja densidad
	Comercial	Comercio minorista de consumo y domestico cotidiano y ocasional.
	Servicios	Esparcimiento Cultura Deporte Servicios complementarios al turista
	Ambiental	Recreación y paisaje Protección de fauna y flora Todos los usos indirectos Contemplación Paisajística Recarga de acuíferos
	Residencial	Villas campestres.
	Servicios	Seguridad Servicios turísticos
	Industrial	Artesanal Por sectores, minería del tipo calizas arrecifales, cumpliendo la Ley Ambiental y Minera

COMPLEMENTARIOS	Ambiental	Recreación y deporte, polideportivas piscinas, parques y zonas verdes. Ecoturismo Investigación arqueológica Protección de causas
	Agropecuario	Por sectores cultivos de pan coger.
PROHIBIDOS	Industrial	Grande, mediana y pequeña industria Avicultura industrial.
	Ambiental	Comercio, transporte y fabricación de carbón vegetal. Tala y quema de bosque. Aprovechamiento de Recursos Naturales sin licencia ambiental. Manejo y represamiento de arroyos sin Licencia Ambiental.

C) Colinas Monoclinales

Subpaisaje

Polígonos que corresponden

Laderas Cortas
Laderas fuertes y largas

Va3kb3, Va3kc2, Va3kd1 y Va3kd2 (Ver plano No. 2. Zonificación Ecológica)
Va3la3 y Va3lb1

Estas colinas se encuentran formadas por laderas cortas y laderas largas y fuertes, en las zonas centro occidental y norte del municipio. Algunos puntos de referencia en la zona centro – occidental son: Bajos del Gato, una parte del Bajo de la Vana, Arroyo Aguas Vivas, Arroyo Caja y al norte Arroyo Caña, Bajo de Lenial, los Mangos, Arroyo del Latal y Puerto Velero. Las pendientes en esta unidad de paisaje van de 0 – 25%

Colinas Monoclinales		
USOS		
PRINCIPAL	Residencial	Alojamientos a excepción de moteles Alojamientos Turísticos de baja densidad
	Comercial	Comercio minorista de consumo y domestico cotidiano y ocasional.
	Servicios	Esparcimiento Cultura Deporte Servicios complementarios al turista

PRINCIPAL	Ambiental	Recreación y paisaje Protección de fauna y flora Todos los usos indirectos Contemplación Paisajística
COMPLEMENTARIOS	Industria	Artesanal
	Residencial	Villas campestres
	Servicios	De atención al turista Seguridad
	Ambiental	Reforestación y revegetalización en las colinas
	Agropecuaria	Por sectores con tecnología apropiada
RESTRINGIDA	Servicios	Aquellos que interfieren el descanso y la tranquilidad
	Agropecuaria	Para pendientes mayores al 25%
PROHIBIDA	Ambiental	Comercio, transporte y fabricación de carbón vegetal Tala y quema de vegetación Caza de fauna Represar

ARTÍCULO 94. ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL. DEFINICIÓN: comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos. Ver plano clasificación de los usos del suelo municipal No. 15.

ARTÍCULO 95. ZONA SUBURBANA O ZONA DE CORREDOR TURÍSTICO. DEFINICIÓN: Como zona suburbana se delimitó el corredor litoral o turístico, el cual comprende un área de 3.900 hectáreas aproximadamente, que corresponde al 22,10% del área del Municipio. Por su ubicación geográfica se ha venido desarrollando en forma espontánea, alcanzando en los últimos años niveles de inversión muy importantes por parte del sector privado. Ver plano clasificación de los usos del suelo municipal No. 15.

Determinación de los límites de la zona Suburbana o Zona de Corredor Turístico: La zona Suburbana o ZCT se caracteriza por estar localizada entre las costas del Mar Caribe, con una extensión de 14 kilómetros de playas, la Autopista al Mar, que une a Barranquilla y Cartagena y las estribaciones de la Serranía. La zona suburbana o corredor turístico contiene

dos áreas de manejo: la primera, corresponde a la franja litoral considerada como bien o espacio público, la cual es determinada por la autoridad competente, es decir, la *Dirección General Marítima (DIMAR)*, a través de su regional, la *Capitanía de Puerto de Barranquilla*. El Artículo 116 del Decreto Ley 2324/84 determina como bienes de uso público “*Las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto intransferibles a cualquier título a los particulares*”, es decir, que si una playa tiene 100 o 500 metros (de ancho), toda ella es bien de uso público y además, se debe tener en cuenta los 50 metros de jurisdicción, sin que estos últimos 50 metros afecten la propiedad privada, como si lo hace, la calidad del bien como de uso público. Esta área de manejo se encuentra bajo la jurisdicción de la DIMAR, por lo tanto aplican sobre ellas las normativas que rigen el Decreto Ley 2324 de 1984 y toda su reglamentación interna, tal como se detalla en el documento “*Cartilla Didáctica sobre Funciones y Atribuciones de la Autoridad Marítima en Zonas Costeras*” (DIMAR). La segunda área de manejo corresponde al resto del territorio de la zona suburbana o ZCT, sobre la cual se determinan los siguientes usos del suelo:

De los Usos del Suelo de la Zona Suburbana o Corredor Turístico: La ubicación estratégica, entre Cartagena y Barranquilla está ejerciendo el desarrollo de polos de atracción muy significativos, los que están moviendo la inversión privada en forma acelerada hacia la Zona Suburbana o corredor turístico. Se identifica la zona como potencial de desarrollo de la vocación del ecoturismo, por lo cual adquiere gran relevancia el ordenamiento e inducción de usos del suelo compatibles y complementarios al ecoturismo. Los usos del suelo de la zona Suburbana o ZCT, se observan en el plano de zonificación No. 18 y se definen de la siguiente manera:

Área de Desarrollo Turístico y protección de playas (ADTP): Es el área ubicada a lo largo de las playas del Mar Caribe. Para esta área se ha previsto el desarrollo de proyectos eco turísticos, conjuntos cerrados, instalaciones para la recreación y el deporte así como la instalación hotelera, previo cumplimiento de todos los requisitos y normas legales vigentes en materia de conservación y mitigación del impacto ambiental que pudieran generar dichos proyectos.

Proyectos Eco Turísticos: Contempla desde la realización de estudios de preinversión, hasta su ejecución total, incluyendo análisis y mitigación de impactos ambientales generados, y puesta en operación y/o funcionamiento. Como precepto general, éstos proyectos deberán basarse en planteamientos técnicos que eviten o reduzcan hasta donde sea posible la alteración física del medio natural en que se emplaza, es decir los ecosistemas marinos y de manglares.

Conjuntos Cerrados: Para los conjuntos cerrados los lotes de terreno no serán inferiores a 500 m², con una densidad de ocupación para la vivienda no mayor al 30% y del 40% cuando se trate de dos (2) viviendas en un lote. La densidad de construcción será del 200% del área de ocupación. Las viviendas no se podrán adosar a los vecinos.

Recreación y Deporte: Para las instalaciones para la recreación y el deporte, deberán ser lotes de terreno no inferiores a 3.000 m² en que las instalaciones físicas, como salas de reunión, comedores, áreas de baños, etc. no deberán ocupar más del 20% del terreno. El resto deberá ser destinado a las instalaciones de tipo recreacional como piscinas, parques, zonas de juegos, etc., manteniendo el 20% de las áreas con árboles nativos de la región y aquellos que se puedan adaptar tratando de crear microclimas naturales. Las instalaciones físicas no serán de más de dos (2) alturas. Para las instalaciones hoteleras, deberán ser lotes de terreno no inferiores a 3.000 m² en que las áreas destinadas a alojamiento, sociales y de servicios no deberán ocupar más del 25% del terreno y área de construcción de dichas instalaciones será del 200% del área de ocupación. El resto debe ser destinado a instalaciones recreacionales como piscinas, zonas de descanso, deporte, etc. Se recomienda mantener el 20% del área con vegetación nativa o combinarla con plantaciones adaptables al ambiente natural.

Área de Desarrollo Turístico y Agropecuario (ADTA): Es el área ubicada entre el ADT y el Corredor Habitacional y de Servicios (ACHS). Fundamentalmente es una zona tropical árida con escasos recursos de agua potable. Para esta área se ha previsto el desarrollo de pequeñas parcelas no inferiores a media hectárea en la que se pueden implementar programas agropecuarios o cultivos relacionados con la fauna marina, además de unidades de vivienda veraniega. Para esta zona se tendrá en cuenta el control sobre el manejo de los cauces de los arroyos, así como terrenos con pendientes mayores al 40 % con el fin de evitar daños al medio ambiente. Todas las instalaciones a lo largo de la playa estarán reguladas por las normas que al respecto establece la DIMAR o la institución correspondiente del Gobierno.

Área de Corredor Habitacional y de Servicio (ACHS): Es el área localizada a lo largo de la Autopista al Mar. Se ha definido como una banda de 500 mts. Cuyo eje es la autopista. Se caracteriza por ser terrenos que se sirven directamente de la vía, por lo tanto se prestan para el desarrollo de lo que se ha llamado “Corredores de Servicio sobre Carreteras”. Su función es, como su nombre lo indica, prestar el servicio habitacional en calidad de hoteles, moteles, etc., y todas aquellas actividades que demanden los usuarios de la autopista, tales como restaurantes, estaciones de servicios, venta de víveres, artesanías, sitios de descanso, puestos de control y servicio de carretera, así como unidades de carácter administrativo Municipal y de diferentes niveles. Por la versatilidad de las funciones, los lotes de terreno no deberán ser inferiores a 550 m² con un área de ocupación no inferior al 35% del tamaño del lote y con un área de construcción no superior al 200% del área de ocupación. Para todas las instalaciones de servicios, estas deberán disponer de áreas de parqueo permanente o temporal, por fuera de la berma de la carretera. Las construcciones e instalaciones deberán estar separadas de la berma de la vía 10,0 mts. Mínimo. Además, se seguirán por aquellas normas establecidas por el Instituto Nacional de Vías (INVIAS) o de organismos del Gobierno a que le corresponda.

Área de Corredor de Reserva (ACR): El ACR está localizada entre el ACHS y los límites con la zona de Serranía y Rural (ZSR). Se caracteriza por ser una banda de terreno de 250 mts. de ancho, muy cerca de los servicios que facilita la autopista, con pequeñas ondulaciones que ofrecen paisajes de carácter marino y de la vegetación circundante. Esta franja de terreno se considera apta para el desarrollo de viviendas veraniegas de carácter individual o de pequeños conjuntos similares a los del área de desarrollo turístico. El área de los terrenos planos o de pendientes livianas (menos del 30%); y para terrenos con pendientes mayores, no deben ser inferiores a 800 m². Se deberá conservar la vegetación nativa o combinada en un 50% del área del terreno.

Área de Corredor de Servicios Múltiples (CSM): El CSM está localizado sobre la autopista del Mar entre Playa Mendoza y Palmarito; sobre una franja de 500 mts. con eje sobre la vía. Las funciones principales del CSM son proveer áreas para el desarrollo de instalaciones destinadas al comercio al detal, abasteciendo de servicios de carretera, unidades de carácter administrativo así como vivienda y servicios de hotelería de carretera. El área de los terrenos no debe ser inferior a 500 m² con 40% de ocupación y 200% de área de construcción sobre el área de ocupación.

ARTÍCULO 96. CENTROS POBLADOS (CP): Puerto Caimán. Es un centro poblado por una comunidad fundamentalmente de pescadores, que por muchos años han sobrevivido. En este momento han cambiado la ubicación de las viviendas por factores relacionados con la formación de playones. Por sus condiciones socioeconómicas las familias se pueden catalogar con necesidades básicas insatisfechas, sin embargo, por la condición de estar ubicadas frente al mar, ofrecen un importante potencial para el desarrollo habitacional. El presente Plan de Usos del Suelo protege este sitio, proveyendo Programas de Generación de Empleo a través de Cooperativas; así como el mejoramiento de la calidad de vida y ambiente urbano, con el propósito de evitar que sean desalojados por el desarrollo habitacional. Es por esto que se hace necesario delimitar un área de expansión igual al área que actualmente ocupan, la cual deberá ser regulada por normas especiales que dentro de las facultades que posee la administración, se pueden dar, basados en estudios particulares del sector.

Playa Mendoza, Palmarito, Edriman y Los Cocos. Son conjuntos residenciales y recreacionales que se han venido desarrollando, como conjuntos cerrados, o por su disposición urbana, como aislados. En su mayoría cuentan con los servicios básicos, lo cual es un atractivo para el futuro. De acuerdo con los cálculos establecidos se prevé que para el año 2009 estos conjuntos contarán con un total de viviendas cercano a 700 unidades, las cuales albergarían un promedio de 5 personas, lo que significa una población de 3.500 habitantes. También se considera que un alto porcentaje, 40% serán residentes permanentes o semipermanentes (por más de tres meses continuos). Estas consideraciones hacen prever que la demanda habitacional se duplicará en los próximos 9 años, lo que implica desarrollar estudios orientados a la Planificación del Desarrollo Habitacional y de Servicios, más en detalle; así como la demanda de servicios públicos, estratificación socioeconómica, impuestos prediales. Mientras se desarrollan los estudios se requiere un control sobre la

propiedad en el sentido que las nuevas construcciones no sean superiores al 30% del predio en su ocupación, y 200% en el área de construcción, sobre la base del área de ocupación. Las demás consideraciones serán similares al USADT.

PARÁGRAFO: Por encontrarse los anteriores conjuntos, en el límite entre el terreno consolidado y la playa marítima, para construir en los primeros 50 metros del terreno consolidado se requiere permiso de construcción de DIMAR. Lo anterior teniendo en cuenta la dinámica propia del sector y la preservación de las dunas y otros elementos que aseguren la estabilidad de la playa y por tanto la seguridad de los terrenos limítrofes de particulares.

ARTÍCULO 97. Normas para la parcelación de viviendas campestres: Corresponde a las edificaciones destinadas al uso residencial que se localiza en suelo suburbano, en lotes que no cuentan con predominio de las actividades propias del área rural. Los inmuebles destinados a viviendas campestres son producto de la demanda urbana, de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativas de alojamiento para la población del campo, que laboran en áreas productivas próximas a sus viviendas.

Se consideran desarrollados con características asimilables a lo urbano y a ellos imputaran los cargos propios de los inmuebles urbanos. Densidad máxima: Veinte (20) viviendas por hectárea, Área de lote mínima 800 m²- Frente mínimo 18 m, altura máxima 2 1/2 pisos, estacionamiento mínimo dos por vivienda.

ARTÍCULO 98. Definiciones de conceptos relacionados con los bienes de uso público: Para un mejor entendimiento de las definiciones que maneja la Capitanía de Puerto, a continuación se enuncian las más importantes:

BIENES DE USO PÚBLICO. Un bien de uso público o de la nación, es una extensión de terreno o espacio territorial cuyo dominio pertenece a las repúblicas y su uso o aprovechamiento pertenece a todos los habitantes de un territorio. Art. 674 código civil.

BIENES DE USO PÚBLICO BAJO LA JURISDICCIÓN DE LA DIMAR. Las playas marítimas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes sólo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la Ley y a las disposiciones del Decreto Ley 2324/84, en consecuencia tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo ni el subsuelo.

PLAYA MARÍTIMA. Zona de material no consolidado que se extiende hacia tierra desde la línea de la más baja marea hasta el lugar donde se presenta un marcado en el material, forma fisiográfica o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente, usualmente límite efectivo de las olas de temporal.

BAJAMAR. La máxima depresión de las aguas o altura mínima.

TERRENOS DE BAJAMAR. Los que se encuentran cubiertos por la máxima marea y quedan descubiertos cuando está baja.

ACANTILADO. El área localizada en la zona de costa adyacente al mar, desprovista de vegetación con pendientes fluctuantes entre los 45 grados y 90 grados con altura variable.

CONCEPTO SOBRE LOS 50 METROS. (Art. 2 Decreto Ley 2324/84). Los 50 metros se deben tener en cuenta cuando medimos éstos a partir de la línea de mas alta marea, dentro de los mismos se encuentra terreno consolidado. En los casos en que después de la línea de mas alta marea existan extensiones de playa u otro bien de uso público que sobrepase los 50 metros antes descrito no es viable la aplicación de ésta disposición ya que el bien de uso público continuará hasta la finalización del área que por su característica legal así lo tipifique.

DECIMA PARTE COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 99. CRECIMIENTO URBANO: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 100. ZONA URBANA: Comprende 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:** Definidas en el perímetro urbano interior a la aprobación de este acuerdo, de usos urbanos que disponen de infraestructura vial y redes primaria de acueducto, energía y alcantarillado desarrollados o de posibles desarrollos.

2. **Zonas Urbanas Semi-consolidadas:** Definidas en el perímetro urbano anterior 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 deslizamiento 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.

ARTICULO 101. PERÍMETRO URBANO: De conformidad con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982, el perímetro urbano fue delimitado de acuerdo al histórico actual tal como se consigna en el Plano Urbano general. Estableciendo como Perímetro Urbano y de servicios la línea que enmarca todos los usos del suelo determinados en el mapa de zonificación año 2010. Este perímetro establece el límite de crecimiento o expansión y define a su vez la calidad de la tierra desde el punto de vista predial. Todas las propiedades al interior de dicho perímetro se considerarán como predial urbano. En consecuencia, al interior de esta línea, la Administración Municipal centrará sus esfuerzos para proveer los servicios públicos necesarios de acuerdo a los planes de inversión previstos para los próximos 9 años. Toda aquella actividad ubicada por fuera de dicho perímetro no está contemplada dentro de los planes y programas, a no ser que se trate de inversiones especiales, las que se manejarán como tales.

ARTICULO 102. ADÓPTESE EL PERÍMETRO URBANO: Con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de TUBARA es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano uso del suelo urbano. VER PLANO N° 15.

ARTICULO 103. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO:

Zona Residencial. Corresponden a los usos de vivienda unifamiliar y multifamiliar, compatible con comercio minorista y de primera necesidad, salud, cultura, educación, recreación, industria artesanal. El uso residencial será de 70,58 hectáreas, lo que representa el 64,68% de los usos del suelo. En ellas estarán albergadas las 1.968 unidades de vivienda de las cuales el 70,1% están localizadas en la estructura urbana actual. Fundamentalmente las viviendas deberán estar localizadas en unidades de terreno con un área de ocupación no mayor del 45% del área del mismo y un área de construcción equivalente al 200% del área de ocupación. El resto o sea el 55% debe ser destinado a espacios de separación con viviendas vecinas, patios y antejardín. En esta zona se prohíbe el uso del comercio mayorista de bienes y servicios, industria mediana y pesada, talleres en general y cualquier actividad que genere deterioro de la zona residencial como cantinas, billares, etc. Usos de vivienda unifamiliar y multifamiliar, compatibles con comercio minorista

suntuario y de primera necesidad, salud, cultura, educación y recreación, industria artesanal; restringidos: comercio minorista, asistencia y protección social; prohibidos: talleres en general, comercio mayorista de bienes y servicios e industria mediana y pesada.

Zonas De Actividad Comercial Mixta. Esta actividad se refiere a la combinación de actividades residenciales con funciones de tipo comercial, de servicios y carácter institucional. Esta combinación permitirá la presencia habitacional, con el fin de evitar la expansión de dicha función. Está destinado además para desarrollar actividades de comercio al detal como: de víveres o abastecimiento, ferreterías, farmacias, etc. así como de servicios, asistencia a la comunidad como de tipo bancario, profesionales, técnica, comunicaciones, etc... Este uso cubrirá 5,70 has. Lo que equivale al 5,22% del total de los usos. Estos usos podrán ocupar hasta el 60% del lote, para servicios al público y hasta el 75% cuando se trata de bodegas o edificaciones para almacenamiento. En este caso se deben prever las áreas para estacionamiento por fuera de la vía pública.

Zonas De Actividad Institucional. Este uso está destinado a brindar actividades tales como administración pública, de los diferentes niveles, instituciones de salud, educación, seguridad, cultura o de servicios públicos o similares. Esta cubrirá 3,42 has., lo que equivale a 3,13% del uso total. Estos usos podrán ocupar hasta el 75% del lote previendo áreas para estacionamiento por fuera de la vía pública. Área de equipamientos en educación, salud, seguridad, cultura y gubernamental.

Zonas De Actividad Recreativa. El uso destinado a las actividades como la recreación, el descanso para los niños, jóvenes y adultos, dada la topografía, requiere de espacios para ubicar canchas deportivas, zonas para la instalación de juegos infantiles, así como de mobiliario complementario como plazoletas, áreas para sentarse, zonas verdes y arborización. Se han previsto 12.2 has., lo que equivale al 11.18% del total de los usos y a un área de 15 m² por habitante, requisito promedio de la demanda de áreas recreacionales de acuerdo a las normas. Se recomienda el 20% máximo de zonas duras y vías peatonales. El resto debe estar acondicionado a funciones recreacionales y zonas verdes arborizadas. Se ofrece suelo para las actividades de deportes, parques y zonas verdes.

Zonas De Protección Ambiental. Comprende el espacio público urbano de las rondas de los arroyos urbanos, áreas verdes y ecosistemas estratégicos. Ocupan un área aproximada de 13.22 hectáreas, que corresponden al 12.12% del total urbano. Usos permitidos: recreación, educación ambiental, parques urbanos, equipamientos de seguridad el uso y disfrute del espacio publico, usos restringidos, ocupación con edificaciones transitorias y usos prohibidos: edificaciones permanentes de vivienda, comercio, industria o cualquier uso.

Zona De Estudios Especiales. Es el área donde se encuentra la Alcaldía Municipal, la Iglesia, el parque, la casa de la cultura, Telecom, la sede del Concejo Municipal, CEB N° 1 así como una serie de funciones de la vida municipal. Por su topografía, por su morfología, por la calidad representativa de algunas edificaciones, así como de la trama que conforman sus vías, esta zona amerita un estudio especial que permita la conservación y normatización adecuada de este territorio. Los límites de esta zona son: De norte a sur entre carreras 2 y 4; de oriente a occidente entre calles 4 y 9. Ocupa un área aproximada de 4.0 hectáreas, que corresponden a un 3.66% del área total urbana.

ARTICULO 104. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA. DEFINICIÓN: correspondiente al área inmediata al perímetro urbano, destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios. VER PLANO N° 15.

DECIMA PRIMERA PARTE PATRIMONIO CULTURAL

ARTICULO 105. PATRIMONIO CULTURAL: El patrimonio cultural de que trata el Plan de Ordenamiento Territorial, comprende los elementos construidos en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad.

ARTICULO 106. DE LOS COMPONENTES DEL PATRIMONIO CULTURAL: El patrimonio cultural del municipio Tubará lo integran los bienes de interés cultural, sean inmuebles, sectores o espacios públicos, sitios de hallazgos arqueológicos localizados en el municipio.

✓ Arqueológico

- La Piedra Pintada o arte rupestre, glifo ceremonial ubicado en el corregimiento del Morro.
- Terrazas de cultivo prehispánicas localizadas principalmente en el cerro la Granada, colinas cercanas al arroyo de Piedra y el barrio Yaguaro.
- Sitios arqueológicos como Cipacoa, Cornapacua, Yaguaro, Oca, Cacaramoa, Juaruco y Paluato.
- Piedra del Sacrificio ubicada en la zona urbana. Según habitantes del municipio, en este sitio parían los hijos las mujeres indígenas.

✓ Arquitectónico

- Iglesia templo de San José siglo XIX
- Casa Sr. Samuel Gallardo
- Casa del Sr. Santos Ariza Calle 11
- Casa del Sr. Ruperto Mendoza

✓ **Monumental**

- Muro construido de cal y canto, característico de las construcciones coloniales (1.562), que formaba parte de la antigua ermita doctrinera, construido por el Fraile Dominico San Luis Beltrán, ubicado en el hoy cementerio municipal.
- Pozo de San Luís construido en 1.562

✓ **Arte Religioso**

- Fragmento Óseo (falange) de San Luis Beltrán.
- Altar Mayor de la Iglesia – Estilo Barroco siglo XVIII (1.740), traído de Cádiz - España. recién restaurado.
- Imágenes religiosas del templo parroquial.

✓ **Documental**

- Archivo Parroquial
- Archivo Concejo Municipal
- Archivo Alcaldía Municipal.

✓ **Museos Arqueológicos**

- Casa de la Cultura
- Museo Arqueológico Rebeca Coll

✓ **Turístico Ecológico**

- Sus playas: los Cocos, Playa Linda, Palmarito, Tubará, Abello, Mendoza, Caimán, Caño Dulce, Puerto Velero.

- Corral de San Luis
- Chorro de San Luís
- El Cedral
- El chorro del gallinazo
- El Cielo (Morro).
- Ojo de agua o manantial “Manrique”.
- Los Palmares del corregimiento de Guaimaral
- Area de Camajorú, Piedra Pintada
- Volcanes de lodo o diaspiros de las Perdices (corregimiento de Cuatro Bocas) y Matavidi...
- Aguas Azufradas finca las Palmitas
- Antigua exploración de Petróleo (Las Perdices)
- Parque del Mirador (Zona Urbana)
- Santuario Mariano (corregimiento del Morro)
- Chorro del Ahorcado

✓ Parques y espacio público

- Parque Mirador.
- Parque San Luis Beltrán
- Parque San José alrededor de la iglesia.
- Cancha de fútbol.
- Parque Central
- Cancha de Softbol.

ARTÍCULO 107. ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL: Comprende la zona tradicional del centro urbano principal y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes. La administración municipal, será la encargada de identificarlos, catalogarlos y normalizarlos. Cualquiera que destruya o intervenga inmuebles de conservación sin perjuicio de las sanciones normativas restituirá los elementos alterados.

ARTICULO 108. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL: El municipio de Tubará 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 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 a seis meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo y será aprobado mediante Acuerdo Municipal.

PARÁGRAFO: el Concejo Municipal reglamentará mediante acuerdo, previo estudio de la oficina de Planeación Municipal, los mecanismos para conservar y restaurar los sitios e inmuebles considerados en el presente Acuerdo como patrimonio, sus beneficios y exenciones. Dicho estudio podrá incorporar nuevos inmuebles, sitios o lugares susceptibles de ser conservados.

DÉCIMA SEGUNDA PARTE

ARTÍCULO 109. ZONA DE AMENAZAS NATURALES: Se consideran zonas de amenazas naturales las que se indican en el plano de amenazas por fenómenos naturales. Ver Plano No. 9.

DÉCIMA TERCERA PARTE

ARTICULO 110. EL ESPACIO PUBLICO: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano del plan vial.

ARTICULO 111. El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características. Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 112. El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

DÉCIMA CUARTA PARTE INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 113. SISTEMA VIAL MUNICIPAL: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías, que integran la red o malla y permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural.

ARTICULO 114. SISTEMA VIAL PROPUESTO: El Plan de Usos del Suelo debe estar acompañado por un sistema vial el cual será el factor de relación interna y externa del Municipio. En el diagnóstico se detectó que uno de los principales factores de rezagamiento del Municipio se debía a una falta de integración o comunicación física y de participación de la Administración Municipal de las diferentes actividades que se desarrollan en las distintas zonas o áreas en que está compuesto el Municipio. Esta situación se palpa por la carencia de comunicación directa, entre la cabecera municipal y la zona del Corredor Turístico, ZCT, así como de los demás centros poblados y zonas de cultivos. Para esto se propone un sistema Vial tanto para el Municipio como para la Zona de la Cabecera Municipal, ZCM. El Sistema Vial lo comprenden las siguientes vías:

Vía Nacional

Corresponde a la autopista al mar, troncal nacional con origen en la ciudad de Barranquilla y destino Cartagena, de jurisdicción de la nación y tráfico de doble sentido y con peaje. Es administrada por un consorcio privado, a través de un contrato de concesión.

Vía Subregional

Esta vía comprende la interconexión del Municipio de Baranoa, desde la Cordialidad, pasando por Pital de Megua hasta Guaimaral y de allí conectarse con la Cabecera Municipal para posteriormente salir a la Autopista del Mar por el Bajo de la Habana.

Esta vía facilitará la interconexión de la carretera Oriental, por Santo Tomás, Polonuevo, Baranoa con la Autopista al Mar. El beneficio será el de integrar subregionalmente estos Municipios sin necesidad de pasar por Barranquilla. Por otra parte abrirá un amplio sector agrícola para sacar sus productos.

Vía Interna I

Esta vía comprende la interconexión de la Cabecera con los Centros poblados de Juaruco y El Morro hasta la Autopista al Mar. Esta vía facilitará las relaciones de la Cabecera Municipal, con el desarrollo de dicha zona, que por expectativas que muestra, será en el futuro un polo habitacional veraniego que se ha clasificado como Corredor Habitacional Turístico.

Vía Interna II

Es la antigua carretera que bordea al mar. Esta interrelaciona al Centro poblado de Puerto Caimán con las playas Uva, Caño Dulce, Puerto Velero hasta llegar al Municipio de Puerto Colombia. Esta vía existe, sin embargo, se encuentra en muy mal estado, pero dada la importancia de los desarrollos habitacionales que se vienen dando, así como la utilización de las diferentes playas, esta área se ha convertido en zona jalonadora del desarrollo turístico, la que le devenga importantes ingresos al Municipio. Planteada para interconectar los desarrollos turísticos y ciclo ruta. Está constituido por la red vehicular, peatonal y el sistema de estacionamientos que consolidan a corto, mediano y largo plazo el modelo de Ordenamiento Territorial así:

❖ Red Vehicular Rural.

- ✓ Vías principales. Corresponden al sistema de corredores interregionales e intermunicipales, su función es la de conectar el municipio con el área metropolitana de Barranquilla y los municipios aledaños.

a) Red de enlace con el territorio nacional constituida por la vía al mar.

Troncal nacional, con origen en la ciudad de Barranquilla y destino Cartagena, de terreno plano, de jurisdicción nacional, tráfico de doble sentido, peaje, con rutas de buses intermunicipales. Uso principal vía de alta velocidad para el transporte público, privado y de carga, con restricciones para servicio municipal y local; uso complementario distribución a propiedades colindantes y ejes secundarios y uso prohibido estacionamientos; con aislamientos de veinticinco (25) metros para uso residencial, amoblamiento de grandes señales, claridad en visualización del paisaje, arborización cada ciento treinta (130) metros, con especies nativas homogéneas de árboles de grupos densos que sirvan de referencia al conductor y refuercen y ordenen la forma de la carretera y el paisaje.

b) Vía que comunica la ciudad de Barranquilla con el municipio de Tubará.

Intermunicipal, con origen en la ciudad de Barranquilla y destino intermedio el municipio de Tubará, pasando por los corregimientos de Juan Mina en la ciudad de Barranquilla y Cuatro Bocas en el municipio de Tubará. De terreno ondulado de jurisdicción departamental, tráfico de doble sentido con rutas de buses intermunicipales, actualmente se halla en reacondicionamiento. Uso principal vía de baja velocidad, para transporte público y privado; uso complementario distribución a propiedades colindantes y vías veredales; uso prohibido para estacionamiento; con aislamientos de veinticinco (25) metros para uso residencial, amoblamiento de pequeñas señales, cercas vivas en las divisorias contra la vía, de especies leguminosas arbóreas principalmente.

c) Vía que comunica el municipio de Tubará con el municipio de Juan de Acosta.

Se origina en la ciudad de Barranquilla, punto intermedio el municipio de Tubará, continuando hasta encontrar el sitio denominado el Vaivén en el municipio de Juan de Acosta, allí, se halla una intersección que reparte para el municipio de Piojó, Juan de Acosta, Autopista al Mar y el municipio de Tubará. De terreno ondulado, de jurisdicción departamental, tráfico de doble sentido, actualmente se halla en reacondicionamiento, no existen rutas de transporte público intermunicipal. Uso principal vía de muy baja velocidad para transporte público y privado; uso complementario distribución a propiedades colindantes y vías veredales; uso prohibido estacionamiento; aislamientos de veinticinco (25) metros para uso residencial., amoblamiento de pequeñas señales, cercas vivas en las líneas divisorias contra la vía, de especies arbóreas de leguminosas principalmente.

d) Vías secundarias municipales.

- Tubará - corregimiento de Guaimaral continuando hasta empalmar con el corregimiento de Paluato en el municipio de Galapa. Se propone la adecuación de esta importante vía que puede ser pavimentada en concreto asfáltico y la construcción del puente en concreto, en un futuro al mediano plazo.
- Tubará - el Aguacate, Distrito de Riego de Matavidi continúa hasta empalmar con el corregimiento de Sibarco en el municipio de Baranoa, de importante proyección su adecuación a mediano plazo.
- Tubará - vereda del Bajo de la Habana empalma con la autopista del mar, la vía a pavimentar de mayor proyección en un futuro cercano, que integraría la zona urbana al mar y los residentes del litoral podrían llegar al municipio a pagar los servicios y demás intercambios administrativos. Se propone su acondicionamiento a corto plazo.

- Corregimiento del Morro continúa hasta el corregimiento de Juaruco, de allí por un camino de herradura hasta la zona urbana principal, se debe adecuar para convertirla en carretable en buen estado en el mediano.
- Tubará por el denominado camino a Caimán, pasando por el caserío del Corral de San Luis hasta empalmar con la autopista al mar, se debe mejorar ostensiblemente su estado vial si se desea proponer como alternativa de ecoturismo.
- Tubará vereda el Bajo de Caña, las Perdices, Bajo Ostión hasta empalmar con al autopista al mar mejorar su estado.
- Corregimiento de Cuatro Bocas hasta empalmar con las Perdices y de allí por el camino de Bajo Ostión hasta la autopista al mar, debe mejorar su estado.
- Tubará camino a los Palmares con Matavidi importante vía para descongestionar esta área, debe adecuarse su estado.

Además de las anteriores vías, existen una serie de caminos de herradura, desde antes de la época de la colonia para intercomunicar caseríos con la zona urbana principal y los municipios periféricos, por los cuales, se desarrollaban los intercambios comerciales de la época, con los municipios de la periferia.

e) Red de Ciclovías Rurales.

Antigua carretera que comunica los Municipios de Puerto Colombia con Juan de Acosta desde los puntos comprendidos del arroyo boca de caña hasta puerto caimán, paralela a la Autopista Vía al Mar, de terreno plano.

Uso principal: Circulación de bicicletas, transporte privado de baja densidad; uso complementario: distribución a propiedades colindantes, playas turísticas y bellezas escénicas.

Uso prohibido: para estacionamiento, arborización cada siete (7) metros con especies homogéneas de árboles densos, transporte publico, transporte de carga, velocidad máxima permitida 40 Kmts/hora

❖ *Red vehicular urbana*

Es el punto de referencia para la limitación de la propiedad y por lo tanto de los espacios públicos y privados, aloja la infraestructura urbana y genera vida comunitaria, la integración funcional y urbanística con el sistema de parqueaderos y estacionamientos urbanos.

a) Vías arterias Principales.

Carrera 3ª, calle 5, calle 9.

Carrera 3, calle 1 hasta el Mirador.

b) Vías arterias Secundarias.

En general toda la red vial del municipio es interesante para recorrerla y admirar el paisaje de este singular municipio.

c) Red Peatonal.

Tiene por objetivo la construcción, el mejoramiento, ampliación u ordenamiento de áreas destinadas a la circulación de peatones, aún en espacios públicos diferentes a las zonas de las vías vehiculares. Se propone el sector comprendido entre la carrera 3 entre calles 7 y 9 como vía peatonal. Ver plano de Plan Vial propuesto.

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales
2. Regionales que lo cruzan
3. Las vías locales principales y secundarias

Ver plano sistema vial municipal No. 16 y plan vial urbano No. 20.

ARTÍCULO 115. PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las vías que se proponen para los nuevos desarrollos y la zona contemplada de expansión urbana. Ver plano plan vial urbano No. 20. Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías, cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a

todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño de desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

ARTICULO 116. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 117. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 118. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

a-Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

b-Por expropiación según lo determina la Ley.

c-Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

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

ARTICULO 119. Las obras correspondientes al Plan Vial, serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

ARTICULO 120. El Alcalde Municipal puede contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas, previa autorización del concejo municipal.

ARTICULO 121. La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

A -Cantidad y flujo de tráfico.

B -Ancho de vías y características de su diseño.

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

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

ARTICULO 122. Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación. La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos ESTUBAR, fijarán por Resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

DÉCIMA QUINTA PARTE

ARTICULO 123. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema, el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos. Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del POTM armonizado con el PDM.

DÉCIMA SEXTA PARTE

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 124. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: El sistema de servicio de acueducto del municipio es administrado por la Empresa de Servicios Públicos de Tubará -ESTUBAR- y para su consolidación se hace necesario su fortalecimiento institucional; en el corto y mediano plazo se debe tener un 100% de cobertura en la prestación de este servicio en la cabecera municipal. Los futuros sistemas integrales de manejo de residuos sólidos y de

alcantarillado deben ser manejados por ESTUBAR, para lo cual la empresa se debe fortalecer institucional y económicamente en el corto y mediano plazo respectivamente.

Las determinaciones adoptadas por el Plan respecto a este sistema se dirigen a garantizar el abastecimiento futuro de agua, a la superación del déficit de prestación de servicio con respecto a las redes de distribución, a la extensión de las mismas hacia los sectores determinados como de expansión urbana y a optimizar los valores de potabilidad del agua, especialmente los relacionados con la dureza. También en el mediano plazo, se deben implementar soluciones al servicio de acueducto de los corregimientos de Guaymaral, El Morro y Juaruco, y mejoramiento del servicio en el corregimiento de Cuatro Bocas y los asentamientos turísticos de la zona del litoral. El municipio de Tubará en ninguno de sus sectores tanto urbano, como suburbano y rural, cuenta con el servicio de gas natural, el cual se debe implementar en el corto plazo, para mejorar la calidad de vida de los pobladores y evitar el uso de leña mitigando el deterioro de los bosques naturales.

SANEAMIENTO BÁSICO. En el sistema de saneamiento básico, el manejo integral de residuos sólidos también debe estar a cargo de la empresa ESTUBAR, el cual es necesario implementar en el corto plazo en su totalidad, es decir desde la recolección, transporte, el acopio y el posterior tratamiento en el relleno sanitario, no solamente en la zona urbana sino extendiendo su servicio a la zona del mar. Hay que destacar que la Corporación Autónoma Regional del Atlántico C.R.A., realizó el estudio Saneamiento Básico con énfasis en el sector aseo, y el Municipio adelantó el estudio “manejo de residuos sólidos en la zona costera” los cuales se deben consultar para no duplicar esfuerzos. Al mismo tiempo se debe crear una cooperativa de recicladores con el fin de hacer más eficiente y racional la labor de clasificación de los residuos sólidos, generando empleo a las clases menos favorecidas, lo cual debe ir acompañado de un paquete de educación ambiental en producción limpia y manejo integrado de residuos sólidos. En el corto plazo se debe terminar de implementar la red de alcantarillado en su primera etapa de la cabecera municipal y la puesta en marcha de la planta de tratamiento y en el mediano y largo plazo el cubrimiento de alcantarillado debe ser del 100%. En el mediano plazo se deben construir los alcantarillados del corregimiento de Cuatro Bocas, por presentar el mayor número de habitantes y de viviendas de los cuatro corregimientos. En el mediano y largo plazo se deben implementar los alcantarillados, de todos los asentamientos ubicados sobre la vía al mar, como los condominios campestres de Playa Mendoza, los Cocos y Palmarito entre otros, para prevenir la contaminación por vertimientos en las playas. Los nuevos conjuntos residenciales a nivel turístico que se construyan en la zona de litoral y de vivienda popular en la cabecera municipal, deben asegurar previamente la construcción de acueducto y alcantarillado de acuerdo a la Ley 99 de 1993 y el Decreto reglamentario 1753 de 1.994 de Licencias Ambientales. Los servicios domiciliarios agua potable, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones para su prestación, se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento. Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de

estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

DÉCIMA SEPTIMA PARTE SERVICIOS PUBLICOS RURALES

ARTICULO 125. DISPOSICIONES SOBRE DESHECHOS LIQUIDOS Y SÓLIDOS: Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, turísticos, 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 126. DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES: Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, turísticos, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico la de garantizar el tratamiento de todo tipo de agua residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

ARTICULO 127. ADQUISICIÓN DE AREAS PARA LA DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES: De conformidad con la normatividad vigente, se delimitará y se procurará la adquisición de las areas requeridas para el tratamiento de las aguas residuales de las zonas rurales. Tanto las áreas actuales que se destinan a este propósito como las nuevas areas adquiridas se deberán cercar con una barrera física natural, la cual impida el ingreso del hombre y animales domésticos.

DÉCIMA OCTAVA PARTE

ARTÍCULO 128. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, atención de emergencias (Defensa Civil). Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del POTM armonizando con el PDM.

DECIMA NOVENA PARTE

ARTÍCULO 129. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

VIGÉSIMA PARTE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 130. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

ARTICULO 131. TAMAÑO DEL LOTE: Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial. (Ver código urbanístico, anexo al presente trabajo Vol. III)

ARTICULO 132. DENSIDAD MÁXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote o hectárea) siempre en su cantidad máxima...

ARTICULO 133. INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ARTICULO 134. INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos. (Ver Código Urbanístico, anexo al presente trabajo Vol. III).

ARTICULO 135. CESIONES PÚBLICAS: Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber:

a-Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas,

suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. El consejo municipal de Planeación emitirá un concepto sobre las cesiones de los nuevos proyectos y sus usos, posteriormente el concejo municipal las determinará a petición del Señor Alcalde mediante un proyecto de acuerdo, estableciendo procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

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

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

ARTICULO 136. CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

-1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda

-2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda

Con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 137. REVEGETALIZACIÓN OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETALIZACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 138. VIVIENDA CELADOR: Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

a-En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad -No se podrá enajenar. Área máxima 50M2.

b-En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 139. OPCIONES DE INTERVENCIÓN: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

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

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

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

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

ARTICULO 140. ALTURA MÁXIMA: Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- a-un piso----- a cumbre: 5.00mts
- b-un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00mts
- c-dos pisos -----a cumbre: 5.50mts
- d-dos pisos y altillo----- a cumbre: 8.00mts

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARAGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

ARTICULO 141. AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

-En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.

- No podrán ser ocupados por construcciones.

- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

-En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.

De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 142. EMPATES: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- Aislamiento lateral o posterior: Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO 143. SOTANOS Y SEMISÓTANOS: Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

a-Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

b- Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público-El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía.

PARAGRAFO: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

ARTICULO 144. VOLADIZOS: Sobre vías: Los indicados serán los máximos.

Laterales: Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos.

Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

(Ver cuadro de normas Urbanísticas).

ARTICULO 145. PATIOS: Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 9 m² - Lado mínimo 3 metros

Para multifamiliares: área mínima: 16 m² -Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 146. CERRAMIENTO DEL PREDIO: Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

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

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

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

VIGÉSIMA PRIMERA PARTE INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN

ARTICULO 147. 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 POT, que la administración municipal de turno se obliga ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

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

b. La Participación en la Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en 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 restantes 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 el 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 1997, a las de sus decretos reglamentarios y a la del Estatuto General de Participación en Plusvalía que mediante acuerdo de carácter general debe adoptar el concejo municipal por iniciativa del alcalde. De acuerdo con las decisiones de ordenamiento del EOT y con base en lo dispuesto en la ley 388 de 1997 sobre los hechos generadores de plusvalía, las zonas con efectos de plusvalía son las siguientes: Aquellas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por el cambio en la clasificación del uso 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 de suelo otorgada por el IGAC, así como aquellos terrenos que siendo definidos como área rural, son clasificados por el EOT como suelo urbano. Aquellas zonas que han incrementado su aprovechamiento por la asignación de usos más rentables, que en virtud del POT cambian 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 aun cuando no de manera exclusiva, la del plan vial primario del municipio. La contribución de valorización ya cuenta con su propio estatuto, el cual seguirá rigiendo sin ajustes especiales a menos que ello sea estrictamente necesario para adecuar el instrumento a las nuevas tendencias del derecho urbanístico y del ordenamiento territorial, conforme a la ley 388.

d. Pagares de reforma urbana. Los pagares de reforma urbana de que trata el artículo 99 de la ley 9 de 1989 y siguientes, así como otros títulos valores a los que hacen referencia los artículos 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 públicas 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 la ley 388 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 9 de 1989, son instrumentos de deuda pública, cuyo objetivo específico es financiar la construcción de obra de urbanismo en proyectos que se desarrollan 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 basura y saneamiento ambiental.

ARTICULO 148. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA: La tasa de participación en plusvalía será del 35% del mayor del inmueble en aquellos casos donde se decida su cobro.

ARTICULO 149. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA: Los recursos provenientes de la participación en plusvalía serán invertidos de conformidad a la ley 388 de 1997.

ARTICULO 150. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN: Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el EOT en los planes parciales, la administración podrá utilizar la contribución de Valorización.

PARÁGRAFO: Autorícese al Señor Alcalde Municipal para establecer el Departamento Administrativo de Valorización municipal, sin remuneración de sus miembros, en un termino no mayor de seis meses a partir de aprobación de este acuerdo.

ARTICULO 151. 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 POT. 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 secretaría de planeación municipal.

VIGÉSIMA SEGUNDA PARTE PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 152. Son instancias de gestión del Plan:

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

ARTICULO 153. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN: Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 154. LICENCIAS: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural incluyendo la denominada zona suburbana o turística del Municipio así:

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

ARTICULO 155. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 156. Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 157. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo. La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

ARTICULO 158. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

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

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

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

ARTICULO 159. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO: Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante resolución del consejo de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaria de Planeación, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

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

ARTICULO 160. Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

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

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

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

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

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

ARTICULO 161. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 162. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente. Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe). Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere. Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

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

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 163. Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 164. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 165. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 166. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 167. SANCIONES: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de

sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

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

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

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo. La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

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

ARTICULO 168. Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 169. Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 170. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación, Municipal la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción, entre aquellos inmuebles sometidos a

regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 171. El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 172. El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 173. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 174. Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 175. En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 176. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que

dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 177. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 178. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**VIGÉSIMA TERCERA PARTE
DISPOSICIONES GENERALES
FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS**

ARTICULO 179. Dentro del sector desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

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

ARTICULO 180. De conformidad a la constitución y la ley, la explotación de recursos no renovables será reglamentados mediante proyecto de acuerdo municipal a iniciativa del alcalde.

ARTICULO 181. Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Tubará.**

ARTICULO 182. Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 183. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación.

Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Tubará a los veintisiete (27) días del mes de noviembre del dos mil uno (2001).-

COMUNIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE.-

HECTOR PÉREZ QUIROZ.
Presidente.

ISMENIA GERÓNIMO BLANCO.
Secretaria.

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE TUBARÁ.

C E R T I F I C A :

Que: El Acuerdo N°.018 de noviembre 27 del 2001, fue discutido y aprobado en sus dos (2) debates correspondientes los días veintidós (22) del mes de noviembre, fue aprobado en su Primer debate por la Comisión; y el día Veintisiete (27) del mes de noviembre, fue aprobado en su Segundo debate por la plenaria, en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Tubará, conforme a lo dispuesto en el Artículo 73 de la Ley 136 de 1994.-

ISMENIA GERÓNIMO BLANCO.
Secretaria.