

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SALAMINA

PRESENTACION GENERAL

INTRODUCCION

La constante preocupación que se ha tenido de tiempo atrás por el mejoramiento de la calidad de vida en nuestros pueblos y ciudades, ha hecho que el tema del desarrollo urbano tome posesión en el ámbito administrativo y comunitario de nuestros líderes y sociedad civil en general, con el fin de impulsar, desde la administración municipal, el proceso del desarrollo territorial para que juntos y de manera planificada emprendamos el reto del nuevo milenio.

Según la legislación vigente y especialmente la ley 388 de 1997, o ley del Ordenamiento territorial, y el decreto reglamentario 879 de 1998, los municipios deben asumir directamente el compromiso de orientar el proceso de planeación y ordenamiento de su propio desarrollo territorial.

Con ese objetivo se han establecidos instrumentos de planeación y gestión del desarrollo territorial como el Plan de Desarrollo (PD) y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los cuales incorporaran las políticas nacionales y departamentales y los compromisos adquiridos por los mandatarios locales en su programa de gobierno. Estos planes y programas a su vez reflejan los intereses y expectativas de la comunidad.

El marco de la Globalización, impone el reto de contar con municipios bien concebidos, competitivos, solidarios, gobernables, ambientalmente sostenibles y con mayor nivel de identidad colectiva, para que los desequilibrios que durante mucho tiempo originó las prácticas tradicionales monopolísticas en la intervención del suelo, sea compensado por una nueva visión más equitativa y lógica en la utilización racional de los recursos, para así, enrumbar el modelo ideal del territorio en que vivimos, más desarrollado y productivo.

La administración municipal ha colocado todo el esfuerzo en la formulación del Esquema de Ordenamiento territorial para que el producto que aquí se genere haga florecer una nueva cultura ciudadana, más participativa, capaz de impulsar y gestionar su propio desarrollo. Esperamos entonces estar contribuyendo con este estudio, con la planificación y ordenamiento del desarrollo territorial del municipio de Salamina con el fin de obtener un modelo territorial local vinculado interactivamente con el contexto regional y nacional bajo los paradigmas de la sostenibilidad, la coherencia y articulado al desarrollo del siglo XXI .

PRESENTACION

El Plan de Ordenamiento Territorial de Salamina cuya propuesta se presenta en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, es el desarrollo y concreción espacial ambiental de las aspiraciones y anhelos del municipio y de los habitantes en su conjunto.

Al presentar el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Salamina es conveniente y necesario señalar que se ofrece a la comunidad, y al personal interesado, más que un producto totalmente elaborado un material de referencia, de estudio, y ante todo de discusión; como una base para el desarrollo y perfeccionamiento continuado y progresivo de los proyectos y estrategias puestos en marcha dentro de los diferentes programas, así como para tratar de llenar los faltantes, identificar las diferencias conceptuales y de enfoque, las líneas de trabajo y las políticas adecuadas para el municipio en la consolidación de un próximo futuro.

Las políticas y prioridades del plan de desarrollo del municipio son la base para la formulación concordante de las actuaciones estratégicas contempladas en la formulación del plan de ordenamiento territorial, así como también las determinantes establecidas en normas de superior jerarquía como son las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales; la prevención de amenazas y riesgos naturales; las políticas y normas sobre la conservación y usos de las áreas de inmuebles que son patrimonio cultural; los sistemas de suministro de agua potable, energía y saneamiento básico. En lo pertinente, la administración municipal, adopta e implementa el plan de ordenamiento territorial, conforme a la normatividad vigente al respecto.

El plan es una resultante colectiva de esfuerzos en la consulta, el debate y la concertación comunitaria. La identificación de fortalezas y debilidades así como de las necesidades básicas insatisfechas puntualizadas es también una resultante colectiva con base en las inspecciones de campo y concertaciones sostenidas con los

líderes, organizaciones, comités, asociaciones y entes de la comunidad de los diferentes lugares que integran el municipio de Salamina. En el proceso de elaboración se realizaron talleres y mesas de trabajo con la participación de las autoridades municipales, el señor Alcalde y los secretarios de despacho, los honorables señores concejales, en las cuales se concertó con la comunidad y en armonía con el plan de desarrollo, los proyectos y programas prioritarios a desarrollar como actuaciones estratégicas, que conforman el Programa de Ejecución prioritario contemplado en el presente plan de ordenamiento territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial -POT- es el instrumento básico del planeamiento físico – jurídico – económico del territorio, adecuado para lograr las metas de desarrollo propuestas, ajustadas a la Constitución de 1991, y a la nueva visión e imagen del municipio colombiano para el siglo XXI. La administración municipal de 1998 2000, del Señor Alcalde, David Rodríguez Montenegro, además de cumplir con el precepto constitucional, intenta utilizar esta herramienta concebida como instrumento determinante para el desarrollo territorial con la concurrencia y el apoyo de las instancias superiores estipuladas en la ley, como son el Departamento y la Nación, que colaboran para desarrollar las actuaciones estratégicas territoriales necesarias para promover el ordenamiento del territorio municipal, como parte del territorio departamental y nacional, con miras a su transformación en el escenario propicio para el desarrollo de la paz, la solidaridad social, la prosperidad económica y la sustentabilidad ambiental. En esos términos se piensa en la planificación, como un proceso orientado a determinar el curso de las acciones futuras, a través de un conjunto integrado de conceptos que permitan articular un sistema complejo de metas, objetivos, estrategias y políticas; la identificación y selección de alternativas viables, la priorización de programas y proyectos y la formulación de los criterios aplicables en la búsqueda del desarrollo y bienestar comunitario, que en su conjunto constituyen las acciones y actuaciones estratégicas territoriales. Lo anterior se ajusta, a las disposiciones establecidas en la Constitución Política de Colombia, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la Ley 388 de 1997, en cuanto a que el municipio colombiano debe tomar un nuevo rumbo, ya que es del mismo ente territorial con su autonomía de quien depende su propio desarrollo.

En la perspectiva de lo expuesto, y en coordinación, como precepto, de las políticas nacionales, y del Plan de Desarrollo del Municipio de Salamina 1998 – 2000, el cual forma parte integral del Plan de Ordenamiento

territorial como componente concurrente y coordinado, el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salamina con base en la situación actual del municipio en todo sus campos, se encamina a través del ordenamiento territorial y las acciones y actuaciones propuestas, lograr principalmente elevar el desarrollo social, la modernización institucional, el mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos, la reactivación y recuperación agrícola y el crecimiento económico del municipio, tomando en consideración las políticas del Plan de desarrollo municipal.

El Plan de Ordenamiento Territorial se constituye tanto en una respuesta para la normativa nacional, como en un esfuerzo real de construcción de un territorio – ciudad – región – más armónico y equilibrado en lo ambiental, con una adecuada y equitativa localización de actividades económicas, de servicios sociales colectivos, recreativos y culturales.

La Ley de ordenamiento territorial – Ley 388 de 1997 – regula textualmente, en el CAPITULO III. planes de Ordenamiento Territorial, ARTICULO 9°. Plan de Ordenamiento Territorial: ... Los planes de ordenamiento del territorio se denominaran:

C.) Esquemas de ordenamiento territorial: Elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

PARAGRAFO: Cuando la presente ley se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá que comprende todos los tipos de planes previstos en el presente artículo, salvo cuando se haga su señalamiento específico como el plan señalado en el literal a.) del presente artículo.

De acuerdo a lo preceptuado, al municipio de Salamina le corresponde elaborar y adoptar un Plan de Ordenamiento denominado **Esquema de Ordenamiento Territorial**, el cual corresponde a los municipios con población inferior a los 30.00 habitantes. De acuerdo a la ley el nombre genérico es el Plan de Ordenamiento Territorial -POT-,

termino con el cual designaremos al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Salamina, hecha la salvedad de su previo ajuste tanto en contenidos como en denominación a lo preceptuado por la ley.

ANTECEDENTES

Antes de la promulgación de la ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley Novena de 1989 y la Ley Tercera de 1991 y se dictan otras disposiciones, relacionadas con el ordenamiento territorial, también denominada nueva reforma urbana, el país ha tenido un extenso y tortuoso recorrido por el derecho urbanístico.

En la Constitución de 1886 no existe ninguna disposición relacionada con el derecho urbanístico, sino con el derecho a la propiedad de la tierra, ya que la estructura del país es eminentemente rural. En la reforma constitucional de 1936, se consagra la función social de la propiedad en el artículo 30 y el estado ve posibilitada su actuación como regulador del ordenamiento urbano. El precepto mantenido y de gran y relevante importancia en la constitución del 91, heredado de los franceses, además de generar un cambio conceptual concede al interés colectivo el predominio sobre la propiedad antes que el interés particular. En la reforma de 1968, cobra mayor importancia la responsabilidad de la intervención estatal en la economía, la intervención en la “producción, distribución, utilización y consumo de los bienes y servicios públicos y privados, con el fin de dar pleno empleo a los recursos humanos y naturales”.

En la Constitución del 91, artículo 82, hay disposiciones expresas en materia de derecho urbanístico: “es deber del estado velar por la integridad del espacio publico”; “las entidades publicas regularan la utilización del suelo y el espacio aéreo urbano en defensa del interés común...; Cobraran la plusvalía generada por la acción urbanística” En el artículo 334 se establece la intervención del estado en el uso del suelo.

A partir de la constitución de 1991, los planes de desarrollo se formulan reconociendo la protección de la diversidad étnica y cultural de la nación, la armonía con el medio ambiente y el uso racional del territorio y los

recursos. Por otra parte, en la ley 152 de 1994 (Ley orgánica del plan de desarrollo) que reglamenta los procedimientos y mecanismos para la elaboración, control ejecución y evaluación de los planes de Desarrollo, se establece que todos los municipios además del Plan de Desarrollo, deben contar con el Plan de Ordenamiento Territorial.

En este sentido el congreso de la república, promulga la ley 388 de 1997, por la cual se modifica la ley 9 de 1989 y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones, relacionadas con el ordenamiento territorial, denominada Nueva Reforma Urbana, con la que se armoniza y actualizan las normas establecidas en la Constitución Política, la ley Orgánica del Plan de Desarrollo y el resto de normas concordante.

DE LOS FINES.

Los fines o función pública del urbanismo o del ordenamiento territorial se establecen en el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, el cual señala expresamente los fines del ordenamiento del territorio en el siguiente sentido, a los cuales se apegará el municipio de Salamina en la formulación del POT:

(...) FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlos en áreas del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

DEL OBJETO.

El objeto del urbanismo o del ordenamiento territorial, y de hecho del POT, se establece en el artículo sexto de la Ley 388 de 1997, el cual señala expresamente el objeto del ordenamiento territorial municipal en el siguiente sentido, a lo cual se apegó el municipio de Salamina en la formulación del POT.

(...) El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetos económicos, sociales urbanísticos y ambientales.

2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permiten ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o Distrital.

Con formato: Numeración y viñetas

3. La definición de los programas y proyectos que concretan esos propósitos.

Con formato: Numeración y viñetas

El ordenamiento del territorio municipal (...) se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de

transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida digna para la población y las generaciones futuras.

DE LOS ALCANCES.

Con fundamento en que el alcance tiene en consideración la capacidad de desarrollar algo así como su cubrimiento, así como conjunto de lineamientos y políticas se han determinado los alcances del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que se expresan a continuación.

CON RESPECTO AL HORIZONTE DE APLICACION.

Para el corto plazo se consideran los términos previstos en la ley, cuando ella expresa la necesidad de articular las acciones territoriales, previstas en el Plan de Desarrollo, a los procesos operativos y de inversión del (POT).

Para el mediano plazo se define el periodo considerado entre el cuatro (o quinto) y el noveno año (o décimo) del POT.

Para el largo plazo se considera aquellas acciones cuyos efectos se proyectan mas allá del periodo definido por la ley para el POT, previéndose como límites temporales y físicos los años 2009 (primer límite del perímetro urbano). Los límites correspondientes a los perímetros propuestos se especifican en los planos correspondientes al Componente Urbano y Rural del POT.

CON RESPECTO A LOS COMPONENTES, DIMENSIONES Y ATRIBUTOS.

Con respecto a las tendencias de crecimiento histórico, se ha considerado dentro del proceso de análisis de la realidad del municipio, el proceso de formación y estructuración de la cabecera municipal, como centro urbano mayor y generador de los demás poblados, que tiene como fundamento central el crecimiento físico espacial y

sus componentes formativos como elementos generadores de las posibles tendencias de crecimiento de los centros poblados del municipio, especialmente de la cabecera municipal; lo cual permitirá definir las acciones y actuaciones territoriales y urbanísticas que el municipio requiere para un ordenamiento y desarrollo territorial futuro, sobre todo en lo que tiene que ver con la incorporación al suelo urbano, y sus efectos, de otros tipos de suelo.

Con respecto a la población, se considera el análisis del componente demográfico del municipio, las tendencias estimadas de crecimiento y estructura de la población; para, con base en ello y utilizando los estándares urbanísticos recomendados, calcular y definir los requerimientos que en materia de ocupación de territorio y provisión de servicios y equipamiento requiera el municipio en el futuro.

Con respecto a los componentes socioeconómicos, se consideran los siguientes aspectos:

Estimar, con base en la población, las demandas existentes y futuras, en el ámbito territorial, de los equipamientos sociales colectivos, tales como salud educación, recreación y deporte, cultura, etc. Para de manera concreta definir las propiedades en cada uno de los diferentes equipamientos colectivos sociales.

Determinar las características y estructura del empleo y desempleo en la ciudad frente a la estructura de la economía municipal.

Determinar los alcances financieros del municipio frente al conjunto de necesidades de inversión para equilibrar el grado de desarrollo urbano y rural y/o las condiciones de vida de la comunidad municipal y en ese sentido determinar, con base en los recursos y en la normatividad vigente las propiedades de inversión que conforman el programa de ejecución del POT.

Con Respecto a la estructura general de los usos del suelo, se consideran aspectos como los siguientes:

Determinar las características de los componentes del modelo de ocupación del territorio o estado urbano – rural e interurbana; Especialmente con respecto a la localización y distribución espacial de las actividades (usos del suelo para la vigencia en la que se formula el POT), las infraestructuras necesarias para soportar las actividades y las características del sistema de comunicación vial o estructura general del sistema vial.

Determinar las acciones necesarias y suficientes para la preservación del medio ambiente y los recursos naturales del territorio.

Determinar los límites generales para la formulación de los planes parciales como el mecanismo que permita concretar las acciones y actuaciones territoriales y urbanísticas, los programas y proyectos en áreas específicas, ya sean urbanas o de otro tipo.

Con respecto a los aspectos asociados con la gestión del POT, se considera la formulación de un programa continuado de fortalecimiento del área de planificación del municipio, liderado por la alcaldía y la Oficina de planeación municipal, con la finalidad de instruir la planificación como un sistema y propiciar el logro de la capacidad necesaria y suficiente de tipo técnico, operativa, administrativa, evaluación y control que requiere el municipio para lograr las metas y objetivos tanto del POT como del plan de desarrollo y sus planes parciales.

Propiciar la cooperación ente el sector privado y el público a sus diferentes niveles para aunar esfuerzos en el logro de los objetivos y metas

DE LOS PRINCIPIOS.

Los principios básicos aplicados en el marco del plan de ordenamiento territorial son los siguientes:

En el marco de la Ley 152 de 1994 (julio 15), Ley orgánica del plan de Desarrollo:

En el artículo tercero. Principios generales: “ Los principios generales que rigen las actuaciones de las autoridades (...) territoriales, en materia de planeación son: a) Autonomía. (...) las entidades territoriales ejercen libremente sus funciones en materia de planificación con estricta sujeción a las atribuciones. ; b) ordenación de competencia. (...); c) Coordinación. (...); d) Consistencia. (...); e) Pérdida de gastos público social. (...); f) Continuidad. (...); g) Participación. (...); h) Sustentabilidad ambiental. (...); i) Desarrollo armónico de las regiones. (...); j) Proceso de planeación. (...); k) Eficiencia. (...); l) Viabilidad. (...); m) Coherencia. (...); n) Conformación de los planes de desarrollo. (...). Parágrafo. Para efectos de (...) literal d) (...) por: Concurrencia. (...); Subsidiaridad. (...); Complementariedad. (...).

En consecuencia, el texto completo del artículo tercero de la respectiva Ley, se considera incorporado como parte de los principios.

En el marco de la Ley 388 de 1997 (18 de julio), en el artículo dos, de los principios de ordenamiento territorial:

“El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”

En el artículo cuarto:

PARTICIPACION DEMOCRATICA. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizadores.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficiencia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionada con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo dos de la presente Ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.

En el Artículo 100, de los principios del régimen normativo: Se establece que,

“La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentaran la expedición de las licencias de que trata el artículo 99, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expiden para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaboran de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios”.

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

En el marco de la formulación concertada ente la comunidad, la administración y el equipo de trabajo:

- La preservación del medio ambiente y el uso racional de los recursos dentro del proceso de expansión urbana de la ciudad, buscando con ello la necesaria sostenibilidad del entorno físico y ambiental del municipio.
- El territorio de la ciudad como fundamento y escenario de las manifestaciones culturales propias de los habitantes del Municipio de Salamina y, también como sustento de convivencia y sentido de pertenencia urbanas.
- La disposición equitativa del equipamiento comunitaria.
- El desarrollo equilibrado del territorio del Municipio de Salamina, constituido en estrecha armonía funcional con restantes municipios de la subregión y del departamento; todo esto como fundamento esencial para conferirle mayor competitividad.
- La distribución racional de las actividades económicas como fuente de generación de oportunidades de empleo y distribución de ingreso.
- El Río Magdalena como recurso social, cultural, económico y paisajístico del Municipio de Salamina.
- La participación ciudadana como fundamento de ley, de integración y de pertenencia a los procesos y decisiones relacionadas con el desarrollo territorial del Municipio.
- El ciudadano y la familia, célula básica de la sociedad y comunidad, como base para la gestión y gerencia del Municipio.

DE LOS CRITERIOS.

LOS CRITERIOS DE PREVALENCIA

Ley 388 de 1997 contempla ciertas determinantes, que tienen prevalencia, o normas de jerarquía superior, y las cuales son:

En el Artículo diez, Determinantes de los planes de ordenamiento territorial,

(...) “planes de ordenamiento territorial los municipios (...) deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la constitución y las leyes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales,...
2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimientos de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. Los componentes del ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con los dispuestos por la Ley 128 de 1994 y la presente Ley”.

En el Artículo once, componentes de los planes de ordenamiento territorial,

(...) deben contemplar tres componentes: 1 El componente general del plan, (...), 2. El componente urbano, (...) y 3. El componente rural, (...)

En el Artículo doce, Contenido del Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial,

(...) El componente general del Plan de Ordenamiento deberá contener: 1.Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo (...); 2. Contenido Estructura,(...);

y los parágrafos aclaratorios que le siguen.

En el Artículo trece, Componente urbano del plan de ordenamiento,

(...) contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural (...)

| 2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura (...)

← **Con formato:** Numeración y viñetas

| 3. La delimitación, en suelos urbanos y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección (...)

← **Con formato:** Numeración y viñetas

- | 4. La determinación, en suelos urbanos y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas. Con formato: Numeración y viñetas

- | 5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, (...). Con formato: Numeración y viñetas

- | 6. Las estrategias de crecimiento y rendimiento de la ciudad, (...). Con formato: Numeración y viñetas

- | 7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, (...). Con formato: Numeración y viñetas

- | 8. La especificación, (...) de los macroproyectos urbanos (...). Con formato: Numeración y viñetas

- | 9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales (...). Con formato: Numeración y viñetas

- | 10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas (...). Con formato: Numeración y viñetas

- | 11. La expedición de normas urbanísticas (...). Con formato: Numeración y viñetas

En el Artículo catorce, Componente rural del plan de ordenamiento territorial,

(...) Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupaciones de suelos (...).

- | 2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestales o minera (...). Con formato: Numeración y viñetas

| 3. La delimitación de las áreas de conservación (...)

← Con formato: Numeración y viñetas

| 4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como subrbaras, (...)

← Con formato: Numeración y viñetas

| 5. La identificación de los centros poblados rurales y (...)

← Con formato: Numeración y viñetas

| 6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento (...)

← Con formato: Numeración y viñetas

| 7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda (...).

← Con formato: Numeración y viñetas

En el Artículo quince. Normas urbanísticas, “(...) regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo (...).”

Se deben desarrollar tres tipos de normas:

NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES. Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategia de mediano plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas, (...)

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. (...)

NORMAS COMPLEMENTARIAS. Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las peticiones contempladas en los componentes generales y urbanos del Plan de Ordenamiento, y que deben incorporarse al programa de ejecución (...)

Para efectos de este plan, en el Artículo 17, contenido del esquema de Ordenamiento Territorial. Los esquemas de ordenamiento territorial deberán contener como mínimo los objetos, estrategias y políticas de largo y mediano plazo para la ocupación y aprovechamiento del suelo, la división del territorio en suelos urbanos y rural, la estructura general del suelo, en especial, el plan vial y de servicios públicos domiciliarios, la determinación de las zonas de amenazas y riesgos naturales y las medidas de protección, las zonas de conservación y protección de recursos naturales y ambientales y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

PARAGRAFO. Los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes que presenten dinámicas importantes de crecimientos urbanos podrán adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, como instrumento para desarrollar el proceso de ordenamiento de su territorio.

En el Artículo 18. Programas de ejecución, (...) El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el periodo (...)

En el Artículo 19. Planes Parciales, (...) son los instrumentos (...) para áreas determinadas del suelo urbano para las áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas el suelo de expansión urbana (...).

Artículo 20. Obligatoriedad de los planes de ordenamiento.

Artículo 21. Armonía con el plan de desarrollo del municipio

Artículo 22. De la participación comunal en el ordenamiento del territorio.

Artículo 23. Formulación de los planes de ordenamiento Territorial, (...)

Artículo 24. Instancia de concertación y consulta, (...) El alcalde (...) será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del plan de Ordenamiento Territorial (...). Se surtirán los trámites de construcción interinstitucional y consulta ciudadana, (...).

De los criterios de prevalencia contemplados en la ley 152 del 15 de julio de 1994, Ley Orgánica del Plan de Desarrollo,

Artículo 26. Planes de acción.

Artículo 27. Banco de programas y proyectos de inversión nacional.

Artículo 28. Armonización y sujeción de los propuestos oficiales al plan.

Artículo 41. Planes de acción en las entidades territoriales.

Artículo 41. Planes de acción en las entidades territoriales. Segundo parágrafo, (...), contarán con un plan de ordenamiento que se regirá por las disposiciones especiales (...).

LOS CRITERIOS BASICOS.

Los criterios básicos que se tomaron en consideración para la formulación del POT son:

La sostenibilidad ambiental, como el proceso de sustentar el desarrollo territorial partir el respeto por los recursos ambientales, naturales y paisajísticos, propiciando la construcción de un modelo territorial ajustado a la dimensión físico ambiental natural.

La equidad en los servicios sociales territoriales, en el sentido de sustentar una oferta adecuada y equitativa funcionalmente de los servicios sociales colectivos o comunitario a escala territorial (la sostenibilidad en salud, educación, recreación, deporte y cultura), requeridos para el bienestar de la población.

La sostenibilidad económica, como el proceso de sustentar el estímulo adecuado al desarrollo de actividades productivas asociadas con la agroindustria, el desarrollo microempresarial, la gestión cooperativa, el comercio y los servicios municipales, que garanticen el aumento de los beneficios sociales derivados de su aporte al municipio.

El uso racional del territorio municipal, el cual se sustenta en principios y acciones y actuaciones estratégicas de primer nivel tale como:

Determinación de la demanda de áreas para las actividades urbanas. (Se debe considerar la posibilidad y factibilidad de disposición de los servicios públicos básicos).

Normalización del uso del suelo atreves de la concentración, intensificación y densificación de las diferentes zonas o áreas de actividad en que se divide el territorio, con los tratamientos necesarios de mejoramiento integral y consolidación del desarrollo urbano.

Las acciones y actuaciones estratégicas de segundo nivel son:

Constitución de corredores múltiples.

Definición de usos permitidos, complementarios, compatibles, prohibidos y restringidos para cada actividad urbanística.

Determinar aras urbanas homogéneas susceptibles de densificar.

Promover las áreas verdes del municipio como punto de confluencia para el desarrollo de actividades de integración social y cultural.

La concurrencia, que se sustenta en la articulación entre las diferentes entidades territoriales para ejecutar las acciones y actuaciones determinadas por las leyes para el ordenamiento y desarrollo del territorio, como base para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

La complementariedad, sustenta en la integración complementariedad con los contenidos del Plan de Desarrollo del Municipio 1998 – 2000; El Plan Nacional de Desarrollo “Cambio para la paz” y el Plan de Desarrollo Departamental, lo cual debe permitir articular operativamente el plan de ordenamiento en los demás sectores y lograr un aumento del nivel de desarrollo.

La participación, que se sustenta en garantizar por voluntad del constituyente primario, la participación de la comunidad en los diferentes procesos de gestión y administración del desarrollo territorial y económico.

DE LOS CONCEPTOS

En el Capítulo II de la Ley 388 de 1997, artículo quinto, con respecto al concepto de ordenamiento del territorio municipal se define:

CONCEPTO. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejecución de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Se entiende como un conjunto de acciones que complementan la planificación económica y social con la dimensión territorial de los centros urbanos, concretadas y comprendidas por los entes territoriales, en ejecución de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la constitucionalidad de las leyes, en orden de disponer de herramientas para orientar el desarrollo del territorio y regular su uso estratégico en armonía con el medio ambiente y la cultura predominante.

Se complementa con lo expresado en el artículo sexto,

OBJETO. El ordenamiento del territorio del municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

| 2. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

← Con formato: Numeración y viñetas

El ordenamiento del territorio municipal (...) se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a las diferencias; e incorpora instrumento que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimicé la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida digna para la población actual y las generaciones futuras.

El conjunto completo de conceptos utilizados en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial se presenta en el anexo denominado Terminología y en el conjunto de Leyes, Decretos y normas concordantes.

DE LA METODOLOGIA.

En la Ley 388 de 1887 pero en especial en el Capítulo V, Artículo 17 al 21 del Decreto N 879 DE Mayo 13 de 1998, se establece la forma de presentación de los planes de Ordenamiento Territorial. A la letra de articulado establece:

El primero, para efectos de este plan denominado **Planificación Territorial** (Documento Técnico de Soporte), el cual consta de cuatro partes principales:

1. La planificación, referida a la planeación territorial del municipio en los (3) componentes, general urbano y rural, (...)
2. Los planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del Plan de Ordenamiento Territorial e incorporan (...) el modelo de ocupación adoptado.
3. La gestión y financiación, (...) los instrumentos y procesos de implementación del plan.
4. El programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizan en el corto plazo (...) en concordancia con el plan de inversión del municipio;

El segundo, para efectos de este plan denominado **Documento Resumen**, es un documento de resumen o memoria explicativa como medio de divulgación y socialización para que la ciudadanía conozca la síntesis y conclusión general del mismo. La memoria debe contener una explicación didáctica de los objetivos, estrategias y políticas del plan y de las principales líneas de acción emanadas de sus diagnósticos, de forma tal que se presentan sintéticamente los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio urbano y rural.

El tercero para efectos de este plan denominado **Proyecto de Acuerdo**: y según la norma, Acuerdo que Adopta el Plan, es el acuerdo que adopta el plan y que aprobara en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales. También incluirá en su articulado sus componentes y contenidos, de acuerdo con las siguientes clasificación:

1. Una primera parte que contiene los objetos, estrategias y políticas (...) manejo de la totalidad del territorio.
2. Una segunda parte que adopta la clasificación del suelo (...) urbano, de expansión urbana, suburbano, rural y de protección, (...).
3. Una tercera parte donde se determinen los usos(...) del suelo y los rangos para las áreas de cesión.
4. Una cuarta parte que determina las características básicas, dimensiones y localizaciones de los sistemas estructurales del territorio municipal, tanto en su parte urbana como rural (...):
5. Una quinta parte que define tanto para los suelos urbanos, como de expansión y suburbanos los distintos tratamientos o potencialidades de utilización (...)
6. Una sexta que establece los planes parciales prioritarios. (...)
7. Una séptima que adoptara el programa de ejecución (...) del periodo de la administración municipal.

Los planos generales que se deben adoptar como mínimo, son los siguientes:

1. El plano que define la estructura general del territorio a largo plazo que contiene los elementos estructurales del municipio,..
2. Los planes de detalles del suelo urbano, que deberán contener como mínimo los usos y tratamientos del suelo, los sistemas estructurantes del territorio, (...)
3. Los planes de detalles del suelo rural, que deberán contener como mínimo la determinación de los usos, el señalamiento e las áreas d reserva, (...)
4. El plano que refleje el programa de ejecución, que deberá contener como mínimo los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios (...)

El Decreto 879 de 1998, en el Artículo 21, dice a la letra: La Vivienda de Interés Social en los Planes de Ordenamiento Territorial. Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, los municipios y distritos para determinar los porcentajes del suelo que debe destinarse a programas de vivienda de interés social, tendrá en cuenta el estudio de demanda que deben realizar. El estudio de demanda de vivienda de

interés social también constituye un elemento para que los municipios y distritos determinen sus necesidades de vivienda de interés social y definan los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumento para la ejecución de programas tendientes a la solución de déficit correspondiente.

El mismo Decreto, señala en su Artículo 16: Esquema de Ordenamiento Territorial. Los municipios con población inferior al los treinta mil (30.000) habitantes deberán adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la ley 388 de 1997 y demás normas concordantes. No obstante, los municipios con estas características que presenten dinámicas importantes de crecimiento urbano, podrán adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial. Los Esquemas de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los componentes generales, urbano y rural. El componente general de los esquemas de ordenamiento territorial señalará como mínimo los siguientes aspectos:

1. Los objetos, estrategias y políticas territoriales de largo plazo, para la ocupación y el aprovechamiento del suelo municipal.
2. La clasificación del territorio municipal en suelo urbano y suelo rural. Esta definición incluye la determinación del perímetro urbano para las cabeceras de los corregimientos.
3. La delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
4. La determinación de las áreas expuestas a amenazas y riesgo.

El componente urbano de los esquemas de ordenamiento territorial deberán identificar y definir la estructura general del suelo urbano, en especial, los siguientes aspectos:

1. El plan de vías.
2. El plan de servicio públicos domiciliario.
3. La expedición de normas urbanísticas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

El componente rural de los esquemas de ordenamiento territorial deberá identificar, señalar y delimitar en forma detallada, por lo menos la localización de los siguientes aspectos:

1. Area de conservacion y protección de los recursos naturales.
2. Areas expuestas a amenazas y riesgos.
3. Areas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos
4. Area de producción agropecuaria, forestal y minera.
5. Equipamiento de salud y educación.

En el capítulo sexto, Formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial, en el Artículo 22: Formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial. Los municipios o distritos deberán formular el Plan de Ordenamiento Territorial obedeciendo una secuencia de cinco (5) etapas alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan:

1. Etapa preliminar, 2. Diagnóstico, 3. Formulación, 4. Instrumentos de implementación y 5. Seguimiento.

Este conjunto de documentos del plan contempla la presentación de los resultados de las etapas: 2: Diagnóstico, y 3. Formulación, tal como se establece en el artículo 17 del decreto 879/98.

Las etapas 4 Instrumento de implementación y, 5 Seguimiento; corresponden a la administración del plan, en sus años y etapas siguientes.

El Artículo 23, desarrolla en la etapa preliminar, lo cual fue presentado en la primera parte del proceso de elaboración del POT: Es decir, sus resultados:

1. La cartografía que contenga la espacialización de la información de fuentes secundarias, como Plan de Desarrollo, proyectos de inversión, dimensiones y atributos y la visión urbano - regional.
2. Escenario de ordenamiento para el futuro desarrollo del municipio o distrito.
3. Documento síntesis de la primera valoración sobre información secundaria, la cual contendrá: el estado general de la información existente, los vacíos y entidades responsables, y las conclusiones que permitan una aproximación a los problemas y conflictos del municipio o distrito.

El Artículo 24, desarrolla que contiene o debe desarrollarse en la etapa de diagnóstico. Es decir, sus resultados: "El diagnóstico deberá permitir consolidar la imagen actual del territorio para confrontarlo con la imagen deseada de tal manera que permita formular adecuadamente el propósito general de desarrollo del municipio o distrito en términos espaciales...". "...incorporar los atributos o elementos estructurantes del territorio. Como resultado de esta etapa debe obtenerse:

1. La presentación de diagnóstico por cada uno de los temas.
2. Los planos técnicos y de percepción social de la visión urbano - regional, las dimensiones y los atributos.
3. Un documento síntesis.

En el artículo 25, se expresa: "Formulación. La formulación del Plan comprende el proceso de la toma de las decisiones fundamentales acerca del ordenamiento del territorio, las cuales se traducen en los componentes generales y su contenido estructural, urbano y rural. Igualmente deberá incluir las acciones y actuaciones que serán incorporadas en el programa de ejecución. El resultado de esta etapa son los documentos enunciados en el artículo 17 del presente decreto, los cuales serán sometidos a la aprobación de las instancias competentes"

Particularmente, se han cruzado las metodologías desarrolladas por el Ministerio de Desarrollo Económico. A través de los decretos reglamentarios de la Ley y en los documentos técnicos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y los estudios profesionales y particulares de los miembros de equipo técnico.

Además, a partir de la decisión de la Administración de adelantar un proceso de revisión y ajustes de los documentos del Plan de Ordenamiento Territorial, se determinó que operativamente era necesario fijar un plan de trabajo.

Las actividades propuestas fueron:

1. Recolección de la información y documentos elaborados en la primera etapa de formulación del POT.
2. Definición de etapas de trabajo, elaboradas a partir de las consideraciones indicadas en el numeral anterior. Comprende lo siguiente:
 - Revisión y ampliación de las fuentes de información, apoyadas en actividades de campo.
 - Consignación en planos, de las variables de orden físico territorial y de los componentes del equipamiento comunitario, de los servicios públicos y del sistema vial.
 - Revisión de los aspectos asociados con la demografía del municipio.
 - Formulación de una hipótesis básica de ordenamiento territorial del municipio.
 - Retomar las consultas generales con los órganos de concertación previstos en la Ley 388 de 1997 y la comunidad en general mediante charlas, conferencias, foros, seminarios, etc.
 - Formulación de los diversos componentes del POT, de acuerdo a lo antes expuesto y a la normatividad vigente.
 - Presentación del POT ante el concejo municipal para su estudio y aprobación.

ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO DEL POT

La estructura del documento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Salamina, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 pero en especial en el capítulo V, Artículo 17 al 21 del Decreto N 879 de Mayo 13 de 1998, es la siguiente:

- PLANIFICACION TERITORIAL (DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE), compuesto por los siguientes temas: Componente General, Componente Urbano, Componente Rural, Planos Generales, Gestión y Financiación y Programas de Ejecución.
- RESUMEN EJECUTIVO (DOCUMENTO RESUMEN)
- PROYECTO DE ACURDO (ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN)

La adopción definitiva del plan de ordenamiento, después de surtir los tramites de ley, es o debe ser un pacto colectivo de territorio y municipalidad como guía para el municipio de Salamina y la Subregión Ciénaga Grande de Santa Marta.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SALAMINA

PLANIFICACION TERRITORIAL

PARTE 1 COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS TERRITORIALES

El Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento para construir un nuevo municipio colombiano con base en el ejercicio de una democracia y planificación participativa. Es la esencia de un proyecto de territorio en el cual confluyen tanto los agentes públicos como privados en un gran consenso comunitario colectivo. Los principios se encuentran en la Constitución Política de 1991, la cual ha creado expectativas con respecto al logro de metas sociales de gran valor, entre las cuales se encuentran como un pilar fundamental el fortalecimiento de la democracia y la participación de la comunidad. En esos principios se fundamenta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina, en tanto que el proceso de formulación se ha sustentado en las prioridades determinadas por la comunidad, en los siguientes aspectos:

a) En los contenidos del Plan de Desarrollo Municipal 1998 – 2000, el cual es la institucionalización del programa de Gobierno presentado a la comunidad por el Alcalde, David Rodríguez Montenegro, refrendado en las urnas por la ciudadanía.

b) En las formulaciones de las necesidades, prioridades y aspiraciones de los gremios de la localidad;

Con formato: Numeración y viñetas

c) En las formulaciones de las necesidades, prioridades y aspiraciones de la comunidad expresadas directamente por los habitantes del municipio.

Con formato: Numeración y viñetas

d) La situación de la dinámica del territorio, en términos de sus dimensiones y atributos; sistemas y subsistemas, como una realidad para proyectar la imagen futura del municipio.

Con formato: Numeración y viñetas

La imagen futura del municipio comprende dos componentes a tratar de manera diferente: Uno, el territorio en su conjunto; y, el segundo, los centros poblados; uno correspondiente al centro poblado denominado cabecera municipal de Salamina, el otro como centro poblado de Guaimaro. El primero es competencia de este apartado del plan y el segundo del apartado componente urbano.

El modelo tiene soporte en lo siguiente:

El territorio se ha estructurado, productiva y funcionalmente, hasta la fecha sin tener en cuenta la dimensión física y ambiental, como un recurso vulnerable frente al uso y abuso por parte del hombre representado en el uso intensivo y extensivo de la tierra, el degradamiento de las fuentes de agua, la poca previsión frente a los embates de los fenómenos naturales, pésimo ordenamiento y mantenimiento de las redes de comunicación entre sus componentes.

El desequilibrio social y económico entre sus componentes o centros poblados. Como resultado, se presenta la segregación social como una manifestación socioeconómica, no superable, aun en el largo plazo. Se manifiesta

territorialmente por la diferencia en la calidad y cobertura de los servicios públicos domiciliarios, del equipamiento social comunitario y sus integrados servicios asistenciales, del nivel de ingresos y en general del nivel de calidad de vida.

La base económica del municipio no genera un alto nivel de empleo interno, lo cual se traduce en que un alto porcentaje de la población económicamente activa deba buscar empleo por fuera del municipio, es decir, en otros centros poblados, con énfasis en la ciudad de Barranquilla.

La malla vial territorial presenta deficiencia de nivel medio. La estructura es aceptable, con pésimo mantenimiento y un estado que va de lo regular a lo pésimo. La articulación vial entre sus diferentes componentes es débil, lo que se traduce en una baja funcionalidad territorial. Así mismo, tiene como resultado que las relaciones entre las áreas rurales y las urbanas presentan el mismo tipo de deficiencias.

El desigual e inequitativo desarrollo urbano y/o territorial de sus componentes. Existe un grado de desarrollo urbano, aun siendo bajo, mas alto en la cabecera municipal que en el resto de centros poblados del municipio.

El espacio publico de los centros poblados no presentan condiciones ambientales y paisajisticas adecuadas, con ausencia de arborización, señalización y tratamiento de áreas duras y verdes. El estándar del M2/Hab, esta bastante lejos de los 15 M2/Hab recomendado por la ley.

La densidad promedio de los centros poblados es, por lo general, baja; traduciéndose en grandes extensiones territoriales que presenta mayores costos de los umbrales de crecimiento por las mayores extensiones de las mallas y redes de los servicios públicos domiciliarios, del sistema vial, de los costos de transporte, de los accesos de los centros de equipamiento social comunitario y sus concomitantes servicios institucionales, etc. Los centros poblados se deben reconcebir a partir de un modelo no expansivo, sino equilibrado entre lo existente consolidado y la densificacion de los sectores por consolidar y sin desarrollo.

El nivel de desarrollo urbano, bajo en la actualidad, requiere de la optimización de los servicios públicos domiciliarios y de acelerar el proceso de aumento y regulación normatizada de los niveles de eficiencia y eficacia de los sistemas de servicios públicos.

Se necesita, a partir de su escasa manifestación, de un desarrollo continuado y permanente de la cultura de la participación comunal, como un conducto de coordinar los deseos ciudadanos con los programas administrativos. En ese sentido, el plan de ordenamiento es un instrumento que propicia la participación permanente y continuada de la comunidad en el proceso de toma de decisiones.

1.0. - EL MODELO O VISION PROSPECTIVA DEL MUNICIPIO.

El modelo o visión prospectiva del municipio, es un intento de pensar en el futuro del mismo a partir de lo existente. El modelo parte de dos extremos, uno teórico o ideal y otro de la realidad actual, en cuanto a la economía, el medio ambiente, la política y los recursos con que se cuentan. Es posible conciliar los dos extremos en puntos intermedios equilibrados para tratar de lograr las metas propuestas, como motores para el desarrollo del plan. Esto, se debe convertir en punto de partida para formular visiones prospectas del territorio que faciliten desarrollar las estrategias, las políticas, los objetivos, los programas y los proyectos necesarios y factibles para alcanzar un proyecto ideal y real de territorio altamente funcional, equilibrado, equitativo, consecuente y coherente con sus propias condiciones físicas, ambientales, económicas y sociales territorialmente localizadas.

Los extremos del modelo son:

El ideal factible en el largo plazo, que parte de considerar la posibilidad de cambios bastante considerables a escala territorial, en el cual confluyen asociativamente, sin identificar los diferentes agentes de la sociedad; partiendo de que la normatividad de lo público concilia con el interés de agente privado para acelerar tanto los cambios como las inversiones territoriales estratégicas. Aquí confluyen lo político, económico, social, técnico, empresarial, etc. El modelo procura entonces un territorio:

- ❑ Altamente funcional a través de una red altamente eficiente;
- ❑ De alta fertilidad, lo cual garantiza alta productividad tanto en la ganadería extensiva como en la agricultura tecnificada y de subsistencia, tanto permanente como periódica;
- ❑ Económicamente alternativo como generador de fuentes de empleos al interior;
- ❑ Económicamente eficiente y eficaz en el abastecimiento;
- ❑ Equitativo y equilibrado en la demanda y oferta del equipamiento social comunitario y en los servicios concomitantes;
- ❑ Alto nivel de desarrollo territorial;
- ❑ Previsivos y consientes al riesgo de las inundaciones periódicas por las crecientes del Río Magdalena
- ❑ Previsivo y consiente de la necesidad de preservar y proteger los recursos del medio ambiente y los cursos de agua;
- ❑ Previsivo, consistente y consiente de la necesidad de mantener adecuados niveles de habitabilidad y de crecimiento poblacional.
- ❑ Culturalmente consciente de sus valores y pertenencias.

El probable, factible en el largo plazo, como resultado de las condiciones parciales del modelo ideal. Este modelo depende de la variabilidad de los factores.

El deseable y factible, en el corto plazo, el plan se encamina en la búsqueda de un mayor nivel de desarrollo del territorio del municipio y de sus centros poblados urbanos. La configuración del escenario deseable y factible, a corto plazo, como fundamento que propicie el posible modelo ideal en el largo plazo, tomando en cuenta sus elementos y recursos en el marco de la dinámica territorial, contempla el desarrollo de los siguientes componentes del modelo:

- ◆ Recuperación de los ecosistemas existentes en el área del municipio de Salamina como:
 - ❑ La margen del Río Magdalena;
 - ❑ La recuperación ambiental de los caños del municipio;

- ◆ Desarrollar un programa y proyectos de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos y líquidos de los centros poblados del municipio, especialmente Salamina y Guaimaro, en el corto plazo;
- ◆ Programa de tratamiento de las áreas verdes del municipio (Espacio público, calles, plazas, parques y zonas recreativas y de protección de aguas y servidumbres en general).
- ◆ Mejorar la funcionalidad de las redes de comunicación para facilitar el intercambio entre los diferentes centros.
- ◆ Mejorar la productividad del territorio, para lo cual se debe promover el desarrollo de mini distritos de riego para aumentar la fertilidad de las tierras y la productividad tanto en la ganadería extensiva como en la agricultura, tanto permanente como periódica;
- ◆ Generar programas de desarrollo económico alternativo, tales como microempresas y otras, como generador de fuentes de empleo al interior;
- ◆ Generar programas de abastecimiento por comercialización y las infraestructuras para ello.
- ◆ Fortalecer a la Asociación de Municipios de la subregión Ciénaga Grande de Santa Marta: ASOCI ENAGA, como estrategia de una red urbana de centros locales
- ◆ Desarrollar proceso de optimización de los servicios públicos domiciliarios, aplicando principios de equidad en la distribución de los mismos.
- ◆ Procurar la equitativa y racional distribución de una vivienda digna para todas las familia y hogares.
- ◆ Procurar la equitativa y racional distribución de los sistemas de equipamientos colectivo.

- ◆ Procurar la preservación de los valores culturales y patrimoniales.
- ◆ Procurar la organización y participación de la comunidad en las decisiones y acciones que propendan por un mejor nivel de vida de la población.

1.1. - OBJETIVOS.

Los objetivos del plan de ordenamientos, principios y criterios de mayor jerarquía son los establecidos en la ley 388 de 1.997. así:

En su artículo tercero: FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivo los derechos constitucionales de vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas de interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual se le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

Con formato: Numeración y viñetas

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Con formato: Numeración y viñetas

En su artículo quinto:

CONCEPTO. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativo y de planificación física concertadas, emprendida por los municipios o distritos y áreas metropolitanas en ejercicio de la función pública que le compete entre los límites fijados por la constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

En su artículo sexto.

OBJETO. El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, realizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular y ejecutar las actividades sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

Con formato: Numeración y viñetas

3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

Con formato: Numeración y viñetas

El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

En términos de lo concebido en el proceso de elaboración y formulación del POT, y concretado entre los agentes del desarrollo, en “un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por el municipio, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio municipal”.

En ese sentido el objeto del plan es:

“Orientar el desarrollo del territorio municipal y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en ánimo con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

El POT, se debe convertir en un importante instrumento de gestión por medio del cual los agentes (públicos) del estado en sus diferentes niveles, tanto nacionales como departamentales, y privados, canalicen la participación concreta para elevar el nivel de desarrollo del municipio.

Con base en lo anterior se establecen concertadamente los siguientes objetivos de manera general o global:

- ◆ Orientar el proceso de ordenamiento del territorio municipal y regular la utilización transformación ocupación del mismo.
- ◆ Desarrollar un proceso político, administrativo, participativo y de planificación física permanente, consistente y continuo para lograr el desarrollo armónico del territorio como base para lograr elevar el grado de desarrollo y el nivel de vida a partir del crecimiento económico, social, cultural y ambiental del municipio.
- ◆ Promover acuerdos, entre los distintos agentes públicos y privados del municipio, necesarios para el proceso de desarrollo del territorio municipal.

Específicamente se persiguen los siguientes:

- ◆ Señalar los límites de los usos del suelo, tanto rural como urbano, necesario por los procesos naturales de crecimiento de la población, incorporando las áreas periféricas a las estructuras urbanas del municipio, con criterio de sostenibilidad ambiental.
- ◆ Delimitar las áreas de crecimiento territorial de acuerdo con las prospecciones de las diferentes actividades de la población, tanto urbana como la rural.
- ◆ Definir los tratamientos urbanísticos de las diferentes áreas homogéneas en que se subdividen los centros urbanos del municipio, de acuerdo con sus vocaciones y/o especificidad, y con las potencialidades de desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación mejoramiento integral, rehabilitación, mejoramiento y reordenamiento de áreas homogéneas identificadas, desarrolladas o en proceso de desarrollo.
- ◆ Optimizar el uso de las nuevas áreas de desarrollo urbano y rural en el municipio.
- ◆ Determinar las áreas de reserva ecológica.
- ◆ Determinar la estructura vial del municipio, tanto interna como externa, para su optimización como soporte necesario para el desarrollo de las actividades económicas del municipio, para mejorar la integración espacial y funcional de todas las áreas y de este con su entorno inmediato, pero especialmente con la ciudad de Barranquilla y su área metropolitana.
- ◆ Generar las acciones político – administrativas y de planificación física necesarias para el uso racional del suelo urbano y de expansión.
- ◆ Promover la aplicación de instrumentos de descentralización para la administración territorial del municipio.

- ◆ Promover una mayor participación de la comunidad en las determinaciones de la administración territorial del municipio para defensa de sus intereses.
- ◆ Ajustar la normatividad municipal a los requerimientos establecidos en la nueva ley y a las determinaciones derivadas del nuevo modelo de organización territorial del municipio.
- ◆ Desarrollar actuaciones administrativas y operativas en el área de planeación que permitan la generación de procesos de gestión adecuados para la implantación del POT.
- ◆ Propender por la constitución y de un sistema permanente de información geográfica en el área de planeación, destinada al mantenimiento de las fuentes documentales y cartográficas necesarias para la toma de decisiones en materia de planificación física.
- ◆ Promover la participación de la comunidad y la iniciativa privada en el proceso de planeamiento físico del municipio.
- ◆ Definir las necesidades sociales que en materia de equipamiento demanda la población actual y futura del municipio, estimándolos por el corto, mediano y largo plazo.
- ◆ Precisar las áreas para usos del suelo destinado a la localización de viviendas de interés social en el municipio.
- ◆ Promover la localización de nuevas áreas de actividad productiva en el municipio, así como los mecanismos para el desarrollo de nueva empresas, a través de las cuales se genere empleo y desarrollo económico.

1.2 ESTRATEGIAS.

El planteamiento de la o de las estrategias es la parte más dinámica así como también la más álgida en el proceso de formulación de cualquier tipo de plan. Es preciso, antes de avanzar en su formulación, señalar algunos aspectos teóricos y metodológicos que sustentan la formulación de estas estrategias. Ya que “toda estrategia plantea una cadena de acciones y reacciones, también plazos para decidir las primeras y alcanzar las segundas” y que el proceso de cambio o de desarrollo de las sociedades, no se puede controlar del todo, es conveniente tener en cuenta las reacciones a algunas de las acciones, y en alguno de todas las acciones, no son las esperadas; porque se producen desviaciones, en el tiempo, con respecto a los objetivos planteados o la necesidad de redefinir esos objetivos a partir de nuevas condiciones existentes, pueden resultar alteraciones de los medios y los plazos para lograr las metas provisionalmente propuestas y aceptadas. En esos términos, el plazo en el concepto de estrategia adoptada el sentido de un “calculo flexible del tiempo probable para que se produzca los efectos de una etapa de la trayectoria” propuesta para el modelo, en vez de una fecha en la cual se debe o puede alcanzar una meta o un objetivo.

Acerca del Concepto de Estrategia

El Termino estrategia, ahora que tanto se usa y abusa, se aplica y se a aplicado desde hace muchisimo tiempo, con distintos sentidos a procedimientos diversos que no siempre es posible distinguir. Cuando se definen algunos objetivos y se postula cierta política coherente con ellos, el vocablo “estrategia” integra a menudo esas proposiciones; También se le aplica a la forma de conducir un proceso sea político, económico, militar, etc. La simple enunciación de los objetivos en forma de plataforma de desarrollo o plataforma política es, en otros casos sinónimos de estrategia. No tiene sentido plantear una discusión acerca de la validez de unos u otros, ya que se dependen de la convención contextual establecida para su uso.

El concepto de estrategia y la aplicación de cualquier estrategia, tiene relación con el futuro, el cual se puede conseguir de forma o planos diferentes y variados. Para los “técnicos”, según Carlos Matus Romo, de su libro –

Estrategia y Plan- “ la encarnación de lo eficaz y deseable en la conformación del futuro es una manera de señalar orientaciones”. Existen diferentes posiciones con respecto al desarrollo futuro, y los factores esenciales que los separan no son de orden científico o técnico por lo general, sino de tipo ideológico. Cada grupo o sector habla, y con sentido, de su estrategia: La administración, de la estrategia, de la administración; los grupos de oposición de la estrategia de la oposición en la lucha por el futuro poder, los grupos menos favorecidos de la estrategia para lograr ciertos objetivos.

Debe quedar claro, que existen estrategias que no son explícitamente formuladas, son estrategias de echo, nacidas o desarrolladas en el curso de la acción. Por lo general un curso de acción siempre es resultado, o va de la mano, de una estrategia así no se allá echo explícita o no se halla concebido como tal.

Elementos del Concepto de Estrategia

En las ideas de Matus, una estrategia debe apoyarse, para ser consistente, en dos elementos o componentes básicos: La definición de una imagen prospectiva de la estructura y funcionamiento del sistema económico y social y la determinación de la trayectoria o sea de las acciones o proyectos estratégicos en un encadenamiento temporal de secuencias, considerando la viabilidad técnica, económica y socio política de cada etapa del proceso de desarrollo incluyendo las medidas básicas que permitirían realizar efectivamente dicha trayectoria. Entonces, la definición de la estrategia se basa en el análisis de la estructura inicial (Diagnostico) y en la comprensión de la génesis de dicha estructura para poder analizar las posibilidades de evolución (trayectoria hacia la imagen objetivo deseada). La estrategia implica la definición de objetivos y metas para cada etapa, empleando categorías de la realidad. Define el curso del pensamiento en términos de alteraciones completas y no abstractas, en proyectos sociales básicos y no simplemente en coeficientes y magnitudes económicas.

La Ley de Ordenamiento Territorial y las Estrategias

En el marco de la ley de ordenamiento, para el apartado de las estrategias, se deben tener en cuenta las consideraciones que se plantean a renglón seguido, ya que para el logro de los fines establecidos en el artículo tercero, la determina el uso de estrategias, de las cuales unas son explícitas, otras básicas, algunas derivadas de políticas y otras normas.

Del artículo 4, se deriva la estrategia básica de la participación democrática de la comunidad a través de la concertación, para asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionado con el ordenamiento del territorio municipal.

Del artículo 2, o los principios, se derivan las tres estrategias fundamentales del plan de ordenamiento.

Del artículo 5, se deriva la estrategia básica de concertar y armonizar el conjunto de acciones político administrativas y de planificación física con las estrategias de desarrollo socioeconómico y el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Del artículo 6, se derivan las estrategias básicas de Complementación de la planificación económica y social con la dimensión territorial, de racionalización de las intervenciones del territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

En el artículo 6, numeral 1, se ordena la definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanístico y ambientales; y, el diseño de adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales, que afectan la estructura del territorio municipal y la definición de los programas y proyectos que forman parte de las estrategias territoriales.

Del artículo 8, se deriva el conjunto de acciones urbanísticas estratégicas contempladas, para desarrollar las estrategias territorial señaladas en el artículo 6.

Del artículo 10, se derivan las estrategias básicas a partir de los criterios de prevalencia tales como leyes, directrices, normas, reglamentos, regulaciones, disposiciones y políticas.

Del artículo 11, se ordena contemplar sus tres componentes objetivos, estrategias, políticas, acciones, programas y proyectos, normas para los fines del plan.

Del artículo 12, se ordena que el componente general del plan de ordenamiento debe contener los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo, las acciones sobre el territorio, las acciones territoriales estratégicas, las políticas de largo plazo.

En el artículo 12, se ordena que el componente urbano del plan de ordenamiento debe contener las políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión, los cuales son parte integral de las estrategias. Además, en el numeral 4, la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de vivienda de interés social incluyendo los de mejoramiento integral y transformación de las zonas de alto riesgo.

En el numeral 6 del mismo artículo, las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad.

En el artículo 15, se ordena la expedición de normas que aseguren la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas, las cuales son en su conjunto estrategias parciales.

También se ordena la localización y dimensionamiento de los diferentes tipos de proyectos para la dotación de la infraestructura para el sistema vial, la disponibilidad de redes primarias y secundarias de vías y servicios públicos a corto y mediano plazo; los equipamientos colectivos y espacio públicos para parques y zonas verdes públicas.

En el artículo 15, se ordena definir el programa de ejecución con carácter obligatorio, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos; o sea el componente o plan operativo de la estrategia.

Además, se define un plazo, al aclarar que en el programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutaran en el periodo correspondiente.

En el artículo 36, se definen las actuaciones urbanísticas de parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, que comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución. En ese sentido son componentes o partes de las estrategias territoriales.

Todo lo anterior para el cumplimiento de los fines, en tanto que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública.

El Municipio y las Estrategias

La organización social del municipio de Salamina se configura a partir de un modelo cuyos fundamentos están expuestos en los anteriores numerales. La estructura del modelo se corresponde con los elementos identificados tanto en el diagnóstico como en los distintos escenarios planteados.

El conjunto de estrategias están formuladas como propósitos, los cuales tienen como base el plan de desarrollo territorial, en tanto es un cumplimiento coordinado de los planes de desarrollo económicos y social del municipio (educación, salud) para promover el aumento de los niveles de desarrollo económicos y social del municipio, conseguir recursos de inversión pública para su uso racional, eficaz y eficiente. Es posible, que el municipio logre un ritmo de crecimiento económico en el largo plazo, lo cual trae un aumento de nivel de desarrollo, de vida y de bienestar social.

Estrategias Básicas

- DESARROLLO DE UNA CULTURA DE PLANIFICACION A TRAVES DE LA CONSTITUCION Y PUESTA EN MARCHA DE UN SISTEMA DE PLANIFICACION MUNICIPAL.

Los programas y proyectos para desarrollar esta estrategia son:

- Programa de constitución del sistema de planificación para fortalecer la Oficina de Planeación municipal y dirija la implementación del plan de ordenamiento territorial del municipio.
- Desarrollo de los instrumentos de gestión para la implementación del plan de ordenamiento territorial.
- Programas de articulación de los diferentes planes a implementar en el municipio.
- Programas de desarrollo institucional de fortalecimiento de la Oficina de Planeación municipal, como eje y centro del sistema de planeación.
- Programa de fortalecimiento de la cultura de la planeación y la formulación de proyectos.
- Programa de implementación, ejecución y control de las acciones y actividades, así como de los resultados del plan de ordenamiento territorial.
- Coordinar el plan de ordenamiento territorial con el plan de desarrollo del departamento y con otros de impacto en el territorio.

- DESARROLLO DE UNA CULTURA DE PARTICIPACION DEMOCRATICA DE LA COMUNIDAD

Los programas y proyectos para desarrollar esta estrategia son:

- Programa de promoción y garantía de la participación comunitaria.
- Programa de educación de la comunidad para la participación comunitaria.
- Programa de seguimiento, evaluación y control de los programas y proyectos.
- Implementar el plan de Ordenamiento territorial con la participación ciudadana como integrador para la toma de decisiones relacionadas con programas, planes y proyectos.

Estrategias Básicas Socioeconómicas

- COMPLEMENTACION DE LA PLANIFICACION ECONOMICA Y SOCIAL CON LA DIMENCION TERRITORIAL, A TRAVES DE LA RACIONALIZACION DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL TERRITORIO Y ORINTACION DEL DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE, CON CONCERTACION Y EN ARMONIA CON EL CONJUNTO DE ACCIONES POLITICO - ADMINISTRATIVAS Y DE PLANIFICACION FISICA; Y CON LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIOECONOMICO Y EL MEDIO AMBIENTE Y LAS TRADICIONES HISTORICAS Y CULTURALES.

Los programas y proyectos para desarrollar esta estrategia son:

- Promover los estímulos para impulsar la localización de actividades económicas para la generación de empleos que reduzcan los niveles de pobreza en el municipio.
- Promover el desarrollo de la economía interna del municipio a través de facilitar las condiciones para la creación de microempresas comunitarias, reduciendo los niveles de pobreza y estímulo de la demanda local para el desarrollo del sector comercio.
- Elevar, por medio del ordenamiento territorial y sus actuaciones estratégicas, el nivel de vida de la población localizada en sectores de bajo desarrollo urbano y en sectores subnormales.
- Optimizar por medio de la integración de sus componentes de funcionalidad territorial de municipio.
- Promover los instrumentos las intervenciones o actuaciones territoriales estratégicas que generen los proceso de cambios para mejorar la productividad y reducir la pobreza.
- Armonizar las actuaciones territoriales, con los correspondientes programas y proyecto con las dimensiones físicas, ambiental, social y económico, cultural e institucional.
- Promover la redistribución de los beneficios sociales.
- Promover las estrategias para estimular la inversión productiva en el municipio, en armonía con los procesos productivos del departamento y la subregión

- Promover estrategias de reducción del desempleo y el subempleo.
- Promover el incremento de la infraestructura de los equipamientos sociales comunitarios y asistenciales.
- Promover el mejoramiento de la calidad ambiental de la ciudad.

Estrategias Territoriales.

El conjunto de estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales; conjuntamente con programas y proyectos que conforman las acciones de las mismas, esta compuesto por tres macro estrategia o estrategias generales, las cuales se dividen a su vez en estrategias parciales, o combinadas.

Las tres macro estrategias, actuaciones o intervenciones territorialmente localizadas son:

1. CONSOLIDACION DEL DESARROLLO URBANO, MEJORAMIENTO INTEGRAL Y DE LA FUNCIONALIDAD URBANISTICA DE LOS CENTROS POBLADOS DEL MUNICIPIO.
2. ADECUACION, MANEJO TECNOLOGICO INTEGRADO E INTENSIFICACION DEL USO RURAL PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD DEL MUNICIPIO EN ARMONIA CON EL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES
3. MEJORAMIENTO, CONSERVACION Y PROTECCION DE LAS ZONAS FORESTALES PROTECTORAS DE AGUAS.

Con formato: Numeración y viñetas

Operacionalización de las estrategias.

La operacionalización de las estrategias se hacen con base en el conjunto de acciones, actuaciones, intervenciones, proyectos sociales básicos, programas y proyectos estratégicos territorialmente localizados,

integrados, coordinados y armonizados en unos plazos o periodos que definen la trayectoria de la estrategia en la búsqueda de las reacciones o resultados que conducen a la imagen objetivo pensada, la cual apunta a consolidar una plataforma territorial adecuada para elevar y consolidar el nivel de desarrollo del municipio. En el capítulo denominado acciones territoriales estratégicas se presenta en detalle la operacionalización de las estrategias.

1.3. - POLITICAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO

Las políticas del plan recogen y toman como base aspectos políticos, conceptuales, estratégicos y operativos establecidos en los marcos legales prevalentes (la constitución y las leyes) y los marcos administrativos de superior jerarquía: la nación y el departamento. Un marco más específico es el Plan de Desarrollo del municipio de Salamina. El cual prefigura el plan plurianual de inversiones. además se incorpora el pensamiento político de la administración municipal en su conjunto como medio de lograr los objetivos propuestos.

La política con respecto a la población se desarrolla a partir de la conclusión del diagnóstico, en el sentido que la población del municipio continuara con la misma tendencia de la tasa de crecimiento poblacional para los próximos años facilitando el control para el proceso de ordenamiento del territorio municipal y la redistribución de sus habitantes, sobre todo los que no son propietarios de sus viviendas. Se deben mantener las políticas que sobre control del crecimiento poblacional adelanta el gobierno nacional.

La política con respecto a los usos del suelo se orienta a partir de la mixturización de los usos comerciales e institucionales, las cuales esta encaminada a obtener un equilibrio adecuado de los componentes territoriales en el área municipal. Su implementación permitirá una mayor funcionalidad intraurbana e interurbana.

La política de aumento de las intensidades de uso y/o densificación de los usos residenciales, conservando las áreas libres existentes dentro del perímetro urbano; ya que no es necesario prever mayores áreas de expansión urbana por la bajísima densidad existente en los centros urbanos poblados, y la suficiencia de las áreas urbanas

en oferta. Además, la población se ubicaría por partición de lotes grandes como resultado de su propio crecimiento.

Concomitante con la política de previsión de las áreas de reserva ecológicas que se requieren para la preservación ambiental de los desarrollos urbanos.

Respecto a la política de vivienda, el municipio de Salamina encaminara sus esfuerzos al desarrollo de proyectos de vivienda para los sectores menos favorecidos de la población. Así mismo procurara la conformación de áreas de reserva de tierras para los proyectos de vivienda y equipamiento social y en el desarrollo de los programas complementarios tales como la titulación, el mejoramiento y saneamiento básico la redistribución equitativa de los servicios sociales colectivos.

El municipio procurara el impulso conjunto con el sector privado de proyectos de vivienda de interés social, y de actividades complementarias asociadas al sector de la construcción, tales como el desarrollo de cooperativas y microempresas de producción de insumos materiales de construcción, y de su comercialización (distribución, comercialización y producción) lo cual se traduce en generación de empleos y costos más bajos de los insumos para su uso en los programas y proyectos para la vivienda de interés social.

Con respecto a la política de los servicios públicos domiciliarios, se debe consolidar el mejoramiento, por un lado y la terminación de estos con el fin de garantizar eficiencia en la prestación de los mismos para las áreas urbanas actuales. Para tales efectos, el municipio gestionara como una prioridad el desarrollo de los proyectos de saneamiento básico de sus centros poblados.

La política con respecto al equipamiento social colectivo o comunitario se orienta a optimizar la infraestructura del equipamiento social colectivo o comunitario actual y la previsión de la requerida para los próximos veinte años, proceso que se iniciara, para el primer caso, en los sectores más vulnerables de la población, en particular aquellas ubicadas en los sectores de más bajos recursos. Las necesidades locativas deficitarias en materia de equipamiento social o comunitario deben suplirse en un horizonte de diez años.

Con respecto al abastecimiento el municipio, mediante el plan de ordenamiento territorial, propiciara una política de abastecimiento adecuada para el municipio en la búsqueda de mayores facilidades para los habitantes del municipio, ya que el municipio debe tener una fuente de abastecimiento local moderna, que sustituya a Barranquilla, en primer orden y Pivijay en segundo orden, como centros de abastecimientos.

En cuanto a las vías y transporte, la política vial procura lograr la funcionalidad territorial del municipio tanto interurbana como intraurbana, y esta con el contexto regional. La política se orienta a fortalecer los sistemas viales interurbanos e interurbanos. Como prioridad se establece en una primera fase, fortalecer el sistema funcional de los centros poblados de Salamina y Guaimaro complementado en una segunda fase, con el sistema interurbano o externo, de alcance municipal y regional. La política vial y de transporte apoyara el fortalecimiento de la ribera del Río Grande de la Magdalena como un importante recurso estratégico para el crecimiento del municipio. Apoyara la integración funcional de las diferentes zonas del municipio, tanto en el ámbito territorial rural como urbano.

La política con respecto a la navegación y actividad portuaria, buscando explotar el potencial del Río Grande de la Magdalena para la navegación, así como definir acciones que faciliten los procesos de gestión, recuperación, conservación y operación de un puerto como soporte de las actividades de navegación y transporte, proyectando el desarrollo de espacios urbanos y vías de acceso, en los cuales exista la factibilidad de desarrollar un puerto fluvial que estimule la actividad ribereña relacionada con el comercio y transporte.

La política con respecto a las áreas verdes se orienta a superar la debilidad territorial del municipio en la calidad y cantidad de áreas verdes (15 mts cuadrados de área verde libre por habitante). Se debe incluir además de los parques y espacios abiertos, todos los elementos articulados al espacio público. Se busca propiciar la recuperación ambiental y del paisaje urbano del municipio.

La política con respecto al medio ambiente, o política ambiental del municipio está enmarcada en las leyes y normas nacionales y municipales sobre dicho aspecto y encaminada a la restauración (allí donde ello sea necesario) y preservación de las condiciones físicas del territorio, armonizándolas con los procesos de urbanización actual y

futuros. Se incluye el tratamiento y disposición de desechos sólidos, tóxicos y peligrosos y aguas residuales, la intervención y control de los ecosistemas frágiles del municipio (la rondas del Río Grande de la Magdalena y los caños Martinica o Salao y Renegado y las zonas de los playones del Loro y Laura y castro y los causes de los caños menores y de los humedales) y los procesos relacionados con las áreas de amenaza y riesgo. La política ambiental se sustenta en la educación permanente orientada a la población de menor edad para garantizar un futuro ambientalmente sostenible. El espacio público, es una prioridad ambiental encaminada a rescatar y preservar las áreas verdes y el paisaje urbano.

La política con respecto al desarrollo económico del municipio se encamina a lograr un aumento en el nivel de productividad de la economía, promoviendo cooperativas y microempresas que restrinja el traslado masivo de la población hacia otros centros urbanos como el área metropolitana de Barranquilla en la búsqueda de fuentes de trabajo. El municipio debe estimular la localización agroindustrial, comercial y de servicios, mediante ciertos incentivos de tipo fiscal.

La política con respecto al patrimonio histórico, cultural y natural consiste en rescatar la memoria histórica y cultural de Salamina la cual esta representada arquitectónicamente en varios edificios de estilo republicano, los cuales estan siendo intervenidos sin conocimiento del caso; históricamente por la permanencia del Libertador Simón Bolívar, al cual se le debe el nombre de Salamina y por las tradiciones populares del municipio.

En cuanto a la política de protección, fomento y difusión de los derechos humanos y la convivencia democrática, esta busca a partir de una concepción geopolítica de estos derechos una prevención de la violación de los derechos humanos, prevención y, atención y estabilización socioeconómica de la población desplazada o en riesgo de desplazamiento, así como la protección a personas, organizaciones y comunidad amenazadas y de igual forma los derechos económicos, sociales, culturales y colectivos. Esta política se fundamenta en el marco filosófico y jurídico consagrado en la Constitución Política de 1991 y demás disposiciones sobre derechos humanos.

CAPITULO 2. CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

A partir de las conclusiones aportadas por el diagnóstico municipal, y lo dispuesto por la Ley, el territorio del municipio de Salamina se clasifica en las siguientes clases de suelo: Suelo rural, suelo urbano y suelo de expansión urbana. El suelo rural se subdivide en las categorías de suelo de protección y de uso rural propiamente dicha.

Esta clasificación se encuentra consignada a manera de resumen en el cuadro N° 1. Clasificación del territorio y consignada gráficamente en los planos, los cuales forman parte integral de la clasificación del territorio.

2.1. - EL SUELO RURAL

El suelo rural según el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, es “el conjunto de terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas”. Es la porción de terreno del territorio restante después de haber sustraído las áreas urbanas, suburbanas y de expansión urbana. Además incorpora las áreas de protección y reserva rural y las rurales expuestas a amenazas y riesgos.

El municipio de Salamina está ubicado en la República de Colombia a 175 Km. De la ciudad de Santa Marta DTCH; en el sector Nor-Occidental del departamento del Magdalena a orillas de la margen oriental del Río Grande de la Magdalena, limitando al norte con el municipio de Remolino, partiendo del paso de Cayetano sobre el caño Salado o Barranquito al sur del caserío El Salado en jurisdicción del municipio de Remolino (coordenadas X: 1,660.000, y: 935.350) punto de concurso de los Municipios de Salamina. Remolino y Pivijay, se siguen por el caño Salado en dirección norte (N) hasta encontrar el Caño El Renegado y por éste aguas abajo, hasta su desembocadura en el río

Magdalena, punto de concurso de los municipios de Remolino y Salamina en el límite con el Departamento del Atlántico.

Al oriente con el municipio de Pivijay, partiendo del cruce del Callejón de la Iguana con la carretera que de Pivijay conduce a Salamina, al sur del Caserío La Loma de Soledad (coordenadas X: 1.649.600; Y: 933.560) punto de concurso de los Municipios de Pivijay, Salamina y El Piñón, se sigue por la margen oeste de la carretera mencionada hasta el Caserío La retirada, se continúa en dirección noroeste (NW) por la margen occidental del carretable que de la Retirada conduce a El Carmen del Magdalena hasta encontrar el Caño del Chivo, se sigue en dirección oeste (W) por dicho caño hasta el eje del caño Salado o Barranquito, por éste se sigue aguas abajo y en dirección norte (N) hasta encontrar el paso de Arenas o San Cayetano al sur del Caserío El Salado (coordenadas X: 1.660.000; Y: 935,350) punto de concurso de los Municipios de Salamina, Remolino y Pivijay.

Al occidente con el Río Grande de la Magdalena en el límite con el Departamento del Atlántico. Y al sur con el municipio del Piñón. Partiendo del Río Magdalena en el límite con el Departamento del Atlántico, lugar de concurso de los Municipios de Salamina, y El Piñón, frente a Puerto Rangel, se sigue en dirección este (E) por el denominado Camellón de Galindo, hasta la Carretera que conduce de Salamina a El Piñón (coordenadas X: 1.647,700; Y: 920.000) se sigue en la misma dirección hasta llegar a la posesión denominada Bejuco, se continúa en dirección sureste (SE) por el camino de herradura que conduce al Caserío Los Patos, perteneciente al Municipio de El Piñón se sigue en dirección este (E) hasta el puente en la carretera que de Pivijay conduce a Salamina llamado el Tigre o Tigrillo, (coordenadas X: 1.647.750; Y: 931.250) cerca del caserío de Campoalegre, se sigue por el borde sureste de la carretera hasta la Loma de Soledad en el sitio Callejón de la Iguana (coordenada X: 1.649.800; Y: 933,550), punto de concurso de los Municipios de Salamina, Pivijay y El Piñón.

Cuenta con un área total de 172,56 Km. Cuadrados, se encuentra ubicado en el piso térmico cálido de la margen derecha del Río Grande de la Magdalena y cuya temperatura oscila entre los 28 y 32 grados centígrados con precipitaciones media anual entre 1000 y 1200 mm. Está localizado a los 10° grados 5' de latitud norte y a los 74° 84' de longitud al oeste de Greenwich y a una altitud de 6 m.s.n.m.

Dentro del suelo rural se encuentran las categorías, subdivisiones, de suelo de protección y de uso rural propiamente dicho. Para Acciones más prácticas de ordenamiento; se ha clasificado, de acuerdo al diagnóstico, en las siguientes zonas o áreas homogéneas: Zona ACSG – SR, Zona rural agropecuaria, del tipo ACSG; Zona ASGT – SR, Zona rural agropecuaria, de tipo ASGT; Zona GE – SR; Zona rural agropecuaria, del tipo GE; Zona MV – SR; Zona rural agropecuaria, de tipo MV; y las zonas ZFPA – SR, zona forestal protectora de aguas y ZIP – AS – SR, zona de inundaciones periódicas, las cuales se detallan en suelos de protección.

Las características generales de esta zona son:

ACSG – SR: Zona rural agropecuaria, de tipo ACSG, de clase rural, de categoría rural agropecuario, de uso clasificado como agropecuario, con énfasis en cultivos periódicos, sea comercial y/o de subsistencia con la acción territorial prioritaria de recuperación por medio de riego para el aumento de la fertilidad y para el secano, con problemas específicos de sales, y de explotación y producción. La ganadería se desarrolla en forma tecnificada y en baja producción por estar ubicada en el área cenagosa de los playones de Loro, localizada al suroriente del territorio municipal y con una extensión aproximada de 3.325 Has. o 33'250.000 Mts cuadrados.

ASGT – SR: Zona rural agropecuaria, de tipo ASGT, de clase rural, de categoría rural agropecuario, de uso clasificado como agropecuario, con énfasis en cultivos periódicos, con la acción territorial prioritaria de recuperación por medio de riego para aumento de la fertilidad y para el secano, y de explotación y producción, la ganadería se desarrolla en forma técnica, promoviendo el desarrollo de la actividad pecuaria, aprovechando la calidad de los suelos. Tiene una extensión aproximada de 1.281 Has. o 12'810.000 Mts cuadrados.

GE – SR: Zona rural pecuaria, de tipo GE, de clase rural, de categoría rural pecuaria, de uso clasificado como pecuario, se desarrolla en la parte central del territorio municipal desde el norte hasta el sur del municipio, con prioridad de ser tecnificada para la protección de los suelos, con la acción territorial prioritaria de explotación y producción. Tiene una extensión aproximada de 6.630 Has. o 66'300.000 Mts cuadrados.

MV - SR: Zona rural minera, de tipo MV, de clase rural, de categoría rural minero, de uso clasificado como extracción de arcilla, con énfasis en la fabricación de ladrillo quemado para la construcción, con la acción territorial prioritaria del uso del carbón mineral y la realización de viveros para la contribución de semillas con el objeto de restituir y proteger el suelo y la capa vegetal del área de explotación, y de explotación y producción. Esta ubicada en el sur y suroriente del municipio y tiene una extensión aproximada de 798 Has. o 7'980.000 Mts cuadrados.

ASE - SR: Zona rural para servicios especiales, de tipo ASE, de clase rural, de categoría rural especial, de uso clasificado como servicios especiales, con énfasis en servicios especiales, con la acción territorial prioritaria de establecer allí el relleno sanitario, laguna de oxidación, matadero municipal, entre otros servicios especiales y de explotación y producción. Esta ubicado en el suroccidente del municipio y muy cerca de la cabecera urbana y tiene una extensión aproximada de 15.89 Has. o 158.900 Mts. Cuadrados.

2.1.1. - EL SUELO DE PROTECCION

La categoría de suelo de protección según el artículo 35 de la ley 388 de 1997, es el conjunto de "... las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas paisajística o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse".

A esta categoría pertenecen las zonas o áreas homogéneas de áreas de protección del medio ambiente y los recursos naturales y las áreas rurales expuestas a amenazas y riesgo, denominadas: ZIP - AS - SR, Zona de Inundación Periódica del lecho del Río Magdalena y las ZFPA - SR, Zonas Forestales Protectora de Aguas, entre las cuales están el lecho del Río Magdalena y la de los Caños Renegado y Martinica o Salao. Esta clasificación está sustentada en el Decreto 2278 de 1953, el Decreto 1449 de 1977, la Ley 2 de 1959 y los decretos 877 de 1976 y

2811 de 1974; los que regulan las zonas forestales protectoras de aguas en el territorio de la República de Colombia.

Las características generales de esa zona son:

ZIP - AS - SR: Zona de Inundaciones Periódicas, de tipo AS, de clase rural, de categoría suelos de protección por amenazas y riego, por inundación periódica, de uso clasificado para la agricultura de subsistencia, con énfasis en cultivos periódicos en tiempo de secano, con la acción territorial prioritaria de reforestación y manejo de aguas.

ZFPA - SR: Zona Forestal Protectora de Aguas, de clase rural, de categoría suelo de protección de recurso natural, de uso clasificado como de reserva forestal, con la acción territorial prioritaria de reforestación, de manejo de aguas Y mantenimiento de cauce.

2.2. - EL SUELO URBANO

El suelo urbano según el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, es el conjunto de "... áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramientos integral en los planes de Ordenamiento Territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

Se consideran suelos urbanos los centros poblados denominados Salamina – cabecera municipal – y el corregimiento de Guaimaro.

2.2.1. - PERÍMETRO URBANO

Los perímetros de la cabecera municipal y el corregimiento de Guaimaro, los cuales forman parte de la planificación del territorio se determinan teniendo en cuenta el perímetro Sanitario, tal como lo confiere el artículo 38 del Régimen Municipal, y el Decreto 1333 del 25 de abril de 1986, 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 la cabecera municipal del Municipio de Salamina es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana, el cual se describe como sigue:

Partiendo del **Punto N° 1**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'652.760 Y: 921.500 situado a la orilla del Río Magdalena, punto de encuentro del predio N° 02-001-0066 que pasa a la categoría de suelo urbano y el predio N° 02-001-0002, se sigue en dirección Este (E) hasta encontrar la carretera que conduce a Guaimaro, siguiendo por esta en dirección Nordeste (NE) sobre la cerca occidental del predio N° 02-001-0002 antes mencionado hasta llegar al vértice de la cerca del predio 02-001-0009 ubicado frente la línea descrita. Aquí se fija el **Punto N° 2**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'652.720 Y: 921.670. De aquí se sigue en dirección Este (E), atravesando la carretera a Guaimaro y siguiendo por la cerca sur de los predios rurales N° 02-001-0009 y el N° 02-001-0010, hasta encontrar el **Punto N° 3**. Coordenadas Georeferenciadas X: 1'652.550 Y: 922.280. De este punto se sigue en dirección Sur (S) por el costado occidental del predio rural N° 02-001-0012. se sigue también en la misma dirección por la cerca de los predios rurales N° 02-001-0036 y N° 02-001-0037, hasta encontrar el **Punto N° 4**. Coordenadas Georeferenciadas X: 1'651.560 Y: 922.700 sobre el costado norte de la carretera Salamina – Pivijay. De aquí se sigue en dirección Este (E) a uno 500 metros aproximadamente donde se fija el **Punto N° 5**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.420 Y: 922.700. De aquí se atraviesa la carretera a Pivijay por el predio rural 01-002-0006, donde se fija el **Punto N° 6**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.300 Y: 922.640. Desde este punto se sigue por la cerca sur del predio antes mencionado y demás hasta llegar al punto de encuentro de los predios N° 01-002-0011 y 01-002-0006 donde se fija

el **Punto N° 7**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.330 Y: 922.560. De este punto se continua en dirección Sur (S) hasta el punto de encuentro de los predios N° 01-002-0007 y N° 01-002-0010, cerca en medio donde se fija el **Punto N° 8**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.090 Y: 922.550. Se sigue en dirección noroeste (N.W) hasta el punto de encuentro de los predios N° 01-002-0008 y N° 01-002-0007 y N° 01-002-0004 donde se fija el **Punto N° 9**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.210 Y: 922.200 Y de aquí en dirección Norte (N) hasta el punto de encuentro de los predios N° 01-002-0004 y N° 01-002-0007 y N° 01-002-0011 y N° 01-002-0002 donde se fija el **Punto N° 10**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.400 Y: 922.170 Desde este punto se sigue en dirección oeste (W) por la cerca sur de los predios N° 01-002-0001 y N° 01-002-0002 quedando estos dos predios, así como todos los anteriores dentro del perímetro urbano, fijando así el **Punto N° 11**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.470 Y: 921.850. De este punto se sigue bordeando toda la cerca del lado norte de los predios rurales N° 01-002-0004 y el predio N° 01-001-0018, 01-001-0017, 01-001-0015 siguiendo por este predio y por la cerca occidental hacia el sur, pasando también por los predios N° 01-001-0019 y N° 01-001-0015 y N° 01-001-0028-y N° 01-001-0016 hasta llegar a la orilla del Río Magdalena donde se fija el **Punto N° 12**, Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.580 Y: 920.720 sobre la orilla derecha del Río Magdalena. De aquí se sigue en dirección Norte por la margen derecha del Río Magdalena, hasta encontrar el **Punto N° 1**, punto de partida de este perímetro.

El perímetro urbano para la cabecera corregimental de Guaimaro es el que se describe así:

Partiendo del **Punto N° 1**. Situado a la orilla del Río Magdalena, sobre el punto de coordenadas georeferenciadas X: 1'662.330 Y: 929.840, se sigue en dirección este hasta el **Punto N° 2**. Ubicado sobre las coordenadas georeferenciadas X: 1'662.330 Y: 930.260 localizadas en predios de los hermanos Sala Donado. Siguiendo en línea recta sobre los mismos predios y sobre el punto de coordenadas X: 1'662.380 Y: 930.510 se fija el **Punto N° 3**. Desde este punto y en dirección sur este y bordeando la cerca de los predios del municipio de Salamina, se ubica el punto de coordenadas georeferenciadas X: 1'661.730 Y: 930.820 sitio donde se fija el **Punto N° 4**. De aquí y en dirección Sur occidente y sobre la orilla derecha del Río Magdalena y con coordenadas georeferenciadas X: 1'661.400 Y: 930.300 se fija el **Punto N° 5**. De aquí se sigue en dirección Norte por la margen derecha del Río Magdalena, hasta encontrar el **Punto N° 1**, punto de partida de este perímetro.

2.3. - EL SUELO DE EXPANSION URBANA

El suelo de expansión urbana según el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, esta "... constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento según lo determinen los programas de ejecución.

La determinante de este suelo se ajustara a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

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

Se localiza principalmente en la cabecera municipal de Salamina y Guaimaro, en la parte Este de la cabecera haciendo límites con la zona rural, como se demarca en el plano correspondiente.

2.4. - EL SUELO SUBURBANO

El suelo suburbano según el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, es el conjunto de "... las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbanas, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacios publico, de infraestructura vial y de redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.”

En el municipio de Salamina no se presenta esta clase de suelo.

CAPITULO 3

AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

Las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, es una categoría en la cual se divide el suelo del municipio. En el apartado anterior, a partir de las conclusiones aportadas por el diagnóstico municipal, y lo dispuesto por la Ley, el territorio del municipio de Salamina se ha clasificado en sus diferentes clases; y entre las categorías, en que se ha subdividido, se encuentra la categoría del suelo de reserva, clasificada como la zona ZFPA – SR: Zona Forestal Protectora de Agua, la cual se resume en el cuadro N° 1. Clasificación del Territorio y en los planos, los cuales forman parte integral de la clasificación del territorio.

La categoría de suelo de protección según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, es el conjunto de "... las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las (...) clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse."

A esta clase pertenecen las zonas o áreas homogéneas de áreas de reserva y protección del medio ambiente y los recursos naturales denominadas: ZFPA – SR, Zona Forestal Protectora de Aguas, entre las cuales están la Ronda del Río Magdalena y de los Caños Martinica o Salado y Renegado. Las zonas forestales protectoras de aguas, son de clase rural, de categoría suelo de protección de recurso natural, de uso clasificado como de reserva forestal, con la acción territorial prioritaria de reforestación, manejo de agua y mantenimiento del cauce.

Se han considerado otras zonas menores, que aun sin ser totalmente de este tipo deben considerarse de protección, tales como los causes de los caños menores y las zonas de prestamos de la margen del dique de protección contra inundaciones de las cabeceras urbanas, la cual se detalla en el componente urbano.

3.1. - ZONA DE RESERVA Y CONSERVACION AMBIENTAL DE LA RONDA DEL RIO MAGDALENA

La zona de reserva y conservación ambiental de la ronda del río Magdalena o zona forestal protectora de aguas esta conformada por el lecho y/o ronda del río, en su orilla oriental. Forma parte de la zona rural y se denomina, en la clasificación del territorio: ZIP-AS-SR. Zona de inundación periódica del lecho del río Magdalena. La zona se caracteriza por ser de gran riqueza ictiológica forestal y ambiental y parte del sistema de humedades de la ronda del río Magdalena. Esta zona tiene la forma del curso del río, de contornos irregulares, cursando en sentido sur – norte. Se ubica al occidente del municipio y las coordenadas georeferenciadas de los dos puntos extremos de la franja, que son también los límites del territorio municipal sobre la margen del río, son en el extremo superior, o norte, localizado al nororiente en X= 1'663.300; Y= 929.860 y en el extremo inferior o sur, localizado sobre la margen del río Magdalena, en X= 1'647.800,00; Y=919.835. Su longitud aproximada es de K19+800Mts y el área aproximada de 1.485,00 Has. o 14'850.000 Mts².

3.2. - ZONA FORESTAL PROTECTORA DE AGUAS DEL CAÑO RENEGADO

La zona de reserva y conservación ambiental de la ronda del caño Renegado o zona forestal protectora de agua esta conformada por la ronda del caño en un ancho mínimo de cincuenta (50) metros desde sus dos riveras u orillas. Forma parte de la zona rural y se denomina, en la clasificación del territorio: ZFPA – SR, Zona Forestal Protectora de aguas- Suelo Rural.

La zona se caracteriza por ser de gran riqueza forestal, ictiológica y ambiental. Con las obras hidráulicas realizadas sobre doce kilómetros a partir de su encuentro con el río Magdalena y la construcción del dique de contención lateral y otras obras más de vital importancia, el caño le esta permitiendo un aporte de

aproximadamente 60Mts cúbicos por segundo de aguas al complejo de la Ciénaga Grande de Santa Marta. Esta zona tiene la forma del curso del caño, de contornos irregulares, cursando en sentido occidente – oriente, hacia la Ciénaga Grande de Santa Marta. Se ubica en el limite norte del municipio y las coordenadas georeferenciadas de los dos puntos extremos de la franja, que son también los limites del territorio municipal sobre la margen del caño Renegado, son en el extremo superior, localizado al noroeste, en la margen del río Magdalena en X= 1'633.300; Y= 929.860, y en el extremo inferior, localizado al oriente sobre la margen del caño Martinica o Salado donde desemboca, en X= 1'663.520; Y= 935.060. Su Longitud aproximada es de K5+230,00 y el área aproximada de 183 Has, o 1'830.000 Mts².

3.3. - ZONA FORESTAL PROTECTORA DE AGUA DEL CAÑO MARTINICA O SALADO

La zona de reserva y conservacion ambiental de la ronda del caño Martinica o Salado, o zona forestal protectora de agua esta conformada por la ronda del caño en un ancho mínimo de cincuenta (50) metros desde sus dos riveras u orillas. Forma parte de la zona rural y se denomina, en la clasificación del territorio: ZFPA – SR, Zona Forestal Protectora de aguas– Suelo Rural.

La zona se caracteriza por ser de gran riqueza forestal y ambiental. Esta zona tiene la forma del curso del caño, de contornos irregulares, cursando en sentido sur a norte, hacia la Ciénaga Grande de Santa Marta. Se ubica en limite oriental del municipio y las coordenadas georeferenciadas de los dos puntos extremos de la franja, que son también limites del territorio municipal sobre la margen del caño Martinica o Salado en la parte mas norte, son en el extremo superior, localizado al nororiente, en X= 1'663.520; Y= 935.060 y en el extremo inferior, localizado en el punto de encuentro sobre el limite con el municipio de El Piñón, en X= 1'648.500; Y= 922.650. Su longitud aproximada es de K25+200,00 y el área aproximada de 1.310 Has, o 13'100.000 Mts².

3.4. - ZONA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL DE LA CARRETERA DIQUE PARALELA AL RIO MAGDALENA

La zona de protección y conservación ambiental de la carretera dique paralela al río Magdalena esta conformada por la franja de terreno paralela a la misma en un ancho total de setenta (70) metros o de treinta y cinco (35) metros desde su eje. La zona se caracteriza por la vegetación de la zona con tendencia a la degradación. Forma parte de la zona rural y se denomina, en la clasificación del territorio: SR, Suelo Rural en la zona de paso de la carretera. Se establece una zona de forma longitudinal, de contorno lineal continuo, cursando en sentido norte - sur. Se ubica casi en la línea paralela a la margen del Río Grande de la Magdalena, cambiando su sentido cuando bordea las cabeceras urbanas de Guaimaro y Salamina sobre el denominado dique de protección contra inundaciones. Las coordenadas georeferenciadas de los dos puntos extremos de la carretera, son en el extremo superior, localizado al norte en X= 1'663.300; Y= 929.900 y en el extremo inferior, localizado al sur, en X= 1'647.800; Y= 920.075. Su longitud aproximada es de K23+450,00 y el área aproximada de 164.15 Has. o 1'641.500 Mts².

3.5. - ZONA DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL DE LA CARRETERA SALAMINA - PIVIJAY - FUNDACION

La zona de protección y conservación ambiental de la carretera Salamina - Pivijay - Fundación, esta conformada por la franja de terreno paralela a la misma en un ancho total de setenta (70) metros o de treinta y cinco (35) metros desde su eje. La zona se caracteriza por la vegetación de la zona con tendencia a la degradación. Forma parte de la zona rural y se denomina, en la clasificación del territorio: SR, Suelo Rural en las zonas de paso de la carretera. Se establece una zona de forma longitudinal, de contorno lineal continuo, cursando en sentido occidente - oriente. El sector que corresponde al municipio de Salamina se ubica en la parte sur y va desde la cabecera municipal hasta el caserío de Campo alegre en el punto de encuentro entre los limites de Salamina - El Piñón, y de allí, sobre la misma carretera, hasta el caserío de La Retirada, punto de encuentro entre los limites de Salamina - Pivijay. Las coordenadas georeferenciadas de los dos puntos extremos de la carretera, son en el extremo superior, localizado al occidente en X= 1'651.420; Y= 922.540, y en el extremo inferior, localizado oriente, en X= 1'651.870; Y= 934.860. Su longitud aproximada es de K15+300,00 y el área aproximada de 107.10 Has. o 1'071.000 Mts².

CAPITULO 4

AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

Las áreas de amenazas y riesgos naturales, es una categoría en la cual se divide el suelo del municipio. A partir de las conclusiones aportadas por el diagnóstico municipal, y lo dispuesto por la Ley, el territorio del municipio de Salamina se ha clasificado en sus diferentes clases; Y entre las categorías, en que se ha subdividido, se encuentra la categoría de suelo de protección por amenaza y riesgo natural por inundación periódica del Río Magdalena, clasificada como la zona ZIP - AS - SR: Zona de Inundación Periódica, la cual se resume en el cuadro N° 1. Clasificación General del Territorio y en el cuadro N° 2. Áreas de Amenazas y riesgos; y consignadas gráficamente en los planos, los cuales forman parte integral de la clasificación del territorio.

La única amenaza natural para ser considerada en el municipio con riesgo no mitigable para los asentamientos humanos es la inundación periódica por el Río Magdalena, durante la época de lluvias y/o de creciente del Río, sobre las áreas correspondientes a su lecho, y que en época de secano, son utilizadas para la agricultura por la comunidad campesina.

La categoría de suelo de protección según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, es el conjunto de "... las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases, que por sus características geográficas, paisajística o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

A esta categoría pertenecen las zonas o áreas homogéneas rurales expuestas a amenazas y riesgos, denominadas: ZIP - AS - SR, Zona de Inundación Periódica del lecho del Río Magdalena. Esta zona se caracteriza por ser

inundable periódicamente, en época de lluvias y/o de creciente del Río, es del tipo denominado AS en la clasificación agrologica, de clase rural, de uso clasificado como agropecuario, con énfasis en cultivos periódicos en tiempo de secano, con la acción territorial prioritaria de reforestación y manejo de aguas. En un segundo nivel por peligro de inundaciones se encuentra las zonas o áreas homogéneas de áreas de reserva y protección del medio ambiente y los recursos naturales denominadas: ZFPA – SR, Las Zonas Forestales Protectoras de Aguas, entre las cuales están las del Caño Renegado y Caño Martinica o Salado. Estas son de riesgo menor en la actualidad, que aun sin ser totalmente de este tipo deben considerarse como a menazas y riesgo.

4.1. - ZONA DE INUNDACION PERIODICA DEL LECHO DEL RIO MAGDALENA

La zona de inundación periódica del lecho del río Magdalena se caracteriza por ser de gran riqueza forestal, ambiental y forma parte del sistema de humedales de la ronda del río Magdalena, pero sobre todo por ser la plataforma física más fértil del municipio de Salamina. Forma parte de la zona rural y se denomina, en la clasificación del territorio: ZIP – AS – SR, Zona de Inundación Periódica del lecho del río Magdalena. Esta zona tiene una forma alargada y se desplaza paralela a la margen del río Magdalena. Las coordenadas de los dos puntos son: en el extremo superior, localizado al norte en X= 1'663.300; Y= 929.860 y en el extremo inferior o sur, localizado sobre la margen del río Magdalena, en X= 1'647.800,00; Y=919.835. Su longitud aproximada es de K19+800Mts y el área aproximada de 1.485 Has. o 14'850.000 Mts².

4.2. - ZONA DE INUNDACION POR DESBORDAMINETO DE LOS CAÑOS

Tal Como se desarrollo con anterioridad, un bajo riesgo por inundación se presenta a orillas de los caños Renegado y Martinica o Salado; estas inundaciones se presentan al aumentar las lluvias y/o la creciente del río Magdalena lo que aumenta el caudal alimentando a estos caños. El caño Martinica o Salado se encuentra localizado al nororiente, en X= 1'663.520; Y= 935.060 y en el extremo inferior, localizado en el punto de encuentro sobre el limite con el municipio de El Piñón, en X= 1'648.500; Y= 922.650. Su longitud aproximada es de K25+200,00 y el área aproximada de 1.310 Has, o 13'100.000 Mts². Y el caño Renegado, se ubica en el limite norte

del municipio y las coordenadas georeferenciadas de los dos puntos extremos de la franja, que son también los límites del territorio municipal sobre la margen del caño Renegado, son en el extremo superior, localizado al noroeste, en la margen del río Magdalena en X= 1'633.300; YX= 929.860, y en el extremo inferior, localizado al oriente sobre la margen del caño Martinica o Salado donde desemboca, en X= 1'663.520; Y= 935.060. Su Longitud aproximada es de K5+230,00 y el área aproximada de 183 Has, o 1'830.000 Mts².

4.3. - OTRAS AMENAZAS

La practica de la ganadería hace más estéril el suelo, el cual si se desea para cultivos hace necesario la utilización de fertilizantes y pesticidas que mejoren la capacidad productiva de los suelos. Probablemente el contacto de estos suelos con aguas subterráneas puede contaminar acuíferos y corrientes de aguas. Otras zonas de amenazas por degradación del suelo producto de la erosión son:

4.3.1. - ZONA DE AMENAZA Y RIESGO POR MINERIA Y TALA DE BOSQUE (ZMTB - SR)

Son los suelos rurales del municipio de Salamina donde se practica la extracción de arcilla para la fabricación de ladrillo (material de construcción) en forma artesanal, lo cual genera una degradación del suelo por el corte de la capa vegetal del mismo y la tala indiscriminada de arboles de la región para la obtención de leña como medio de combustión para la quema del ladrillo. Esta localizado al occidente y sur oriente d el municipio y las coordenadas de los dos puntos extremos, son: La primera al occidente del territorio en el extremo superior de X= 1'651.430; Y= 922.540, y en el extremo inferior hacia el sur en X= 1'649.240; Y= 925.295. Su longitud aproximada es de K4+150,00 y el área aproximada de 518.75 Has, o 5'187.500 Mts². La segunda al sur oriente del territorio en el extremo superior de X= 1'651.040; Y= 934.240, y en el extremo inferior hacia el sur en X= 1'647.700; Y= 927.460. Su longitud aproximada es de K6+980,00 y el área aproximada de 279.20 Has, o 2'792.000 Mts².

4.3.2. - ZONA DE AMENAZA Y RIESGO POR COMPACTACION DEL SUELO Y PROBABILIDAD MEDIA DE INCENDIO (ZPMI - SR)

La erosión por compactación se presenta en el suelo del territorio de Salamina y es causada por la ganadería extensiva, que es sobre explotada en el municipio. Por el tipo de bosque se distingue esta zona la cual corresponde al área del bosque muy seco tropical; este bosque en verano se reseca y es propenso a los incendios ya que la temperatura alcanza a los cuarenta grados centígrados aproximadamente. Esta localizada al norte del municipio y las coordenadas de los dos puntos extremos, son: Al extremo superior, al norte, X= 1'664.010; Y= 933.990, y en el extremo inferior hacia el sur en X= 1'653.780; Y= 935.120. Su longitud aproximada es de K10+300,00 y el área aproximada de 4.841 Has, o 48'410.000Mts².

4.3.3. - ZONA DE AMENAZA Y RIESGO POR COMPACTACION DEL SUELO Y PROBABILIDAD BAJA DE INCENDIO (ZPBI - SR)

La erosión por compactación se presenta en el suelo del territorio de Salamina y es causada por la ganadería extensiva, que es sobre explotada en el municipio. Por el tipo de bosque se distingue esta zona la cual corresponde al área del bosque seco tropical; este bosque en verano se reseca y es propenso a los incendios ya que la temperatura alcanza a los cuarenta grados centígrados aproximadamente. Esta localizada al sur del municipio y las coordenadas de los dos puntos extremos, son: Al extremo superior, al nororiente, X= 1'653.780; Y= 935.120, y en el extremo inferior hacia el suroccidente en X= 1'648.820; Y= 921.630. Su longitud aproximada es de K14+500,00 y el área aproximada de 10.150 Has, o 101.500.000Mts².

CAPITULO 5

ACCIONES TERRITORIALES ESTRATEGICAS

En este capitulo se desarrolla el conjunto de acciones, actuaciones, intervenciones, proyectos sociales básicos, programas y proyectos estratégicos territorialmente localizado del Plan de Ordenamiento Territorial - POT -, integrados, coordinados y armonizados que definen la trayectoria de la estrategia, la cual apunta a consolidar una plataforma territorial adecuada para elevar y consolidar el nivel de desarrollo del Municipio.

ESTRATEGIA 1. CONSOLIDACION DEL DESARROLLO URBANO, MEJORAMIENTO INTEGRAL Y DE LA FUNCIONALIDAD URBANISTICA DE LOS CENTROS URBANOS DEL MUNICIPIO.

Esta estrategia de intervención, actuación, acción o tratamiento de las zonas de desarrollo urbano sin consolidar o de tipo subnormal de los centros urbanos de Salamina - ver mapa de estrategia de desarrollo urbano -, se compone de diversos programas o proyectos sociales estratégicos territorialmente localizados o intervenciones urbanísticas, entre las cuales se encuentran los siguientes:

PROGRAMA 1. AMPLIACION Y MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO

- PLAN MAESTRO DE OPTIMIZACION DEL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE
- PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO SANITARIO
- PLAN MAESTRO DE RECOLECCION Y DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS
- PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO Y MANEJO DE MICROCUENCAS Y DRENAJE PLUVIAL

PROGRAMA 2. MEJORAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL COLECTIVO Y EL MEDIO AMBIENTE

- PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA Y CULTURAL
- PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA LA SALUD
- PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA RECREACIONAL, EL MEDIO AMBIENTE Y EL ESPACIO PÚBLICO.
- PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL ABASTECIMIENTO Y OTROS SERVICIOS COLECTIVOS

PROGRAMA 3. PLAN MAESTRO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

- MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
- TITULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS Y VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

PROGRAMA 4. PLAN MAESTRO DE VIAS Y TRANSPORTE

- MEJORAMIENTO Y OPTIMIZACIÓN DE LA RED VIAL Y DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE

ESTRATEGIA 2. ADECUACION, MENEJO TECNOLÓGICO INTEGRADO E INTENSIFICACION DEL USO DEL SUELO RURAL PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD DEL MUNICIPIO EN ARMONIA CON EL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

Los programas, proyectos sociales básicos o proyectos estratégicos territorialmente localizados componentes de esta estrategia son:

PROGRAMA 1. REDISTRIBUCION DE TIERRAS O REFORMA AGRARIA CON ADECUACION Y MANEJO TECNOLOGICO INTEGRADO

PROGRAMA 2. MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA RURAL ADECUADA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD CONSISTENTE EN MINIDISTRITOS DE RIEGO, POZOS PROFUNDOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD, ABONADO Y FERTILIZACION DE LA TIERRA, MANEJO TECNOLOGICO DE LA TIERRA PARA EL AUMENTO DE LA PRODUCCION AGROPECUARIA Y GENERACION DE EMPLEO

PROGRAMA 3. MEJORAMIENTO DEL SISTEMA VIAL INTER REGIONAL RURAL, O SISTEMA DE VIAS RURALES DEL MUNICIPIO

ESTRATEGIA 3. MEJORAMIENTO, CONSERVACION Y PROTECCION DE LAS ZONAS FORESTALES PROTECTORAS DE AGUAS

Los programas, proyectos sociales básicos o proyectos estratégicos territorialmente localizados componentes de esta estrategia son:

PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO, PROTECCION Y CONSERVACION DE LA ZONA INUNDABLE - ZIP - AS - SR - DEL LECHO DEL RIO GRANDE DE LA MAGDALENA

PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO Y MANEJO DE LAS MICROCUENCAS DE LOS CAÑOS RENEGADO Y MARTINICA O SALADO

PROGRAMAS Y PROYECTOS

ESTRATEGIA 1. CONSOLIDACION DEL DESARROLLO URBANO, MEJORAMIENTO INTEGRAL Y DE LA FUNCIONALIDAD URBANISTICA DE LAS CABECERAS URBANAS DE SALAMINA Y GUAIMARO

PROGRAMA 1. AMPLIACION Y MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO

PLAN MAESTRO DE OPTIMIZACION DEL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

- Proyecto 1. Ampliación y optimización de las redes de acueducto
- Proyecto 2. Optimización y mantenimiento de la Unidad de Agua Potable
- Proyecto 3. Construcción del sistema de acueducto y planta de tratamiento para el Corregimiento de Guaimaro
- Proyecto 4. Estudio, diseño y construcción del sistema de acueducto para el caserío de Julepe y Aserradero.
- Proyecto 5. Mantenimiento y adecuación de los sistemas de acueducto de los caseríos El Salao, La Loma Y La Lomita y Vainillal.

PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO SANITARIO

- Proyecto 1. Estudio, Diseño y construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario de la cabecera urbana de Guaimaro
- Proyecto 2. Terminación de la primera etapa del sistema de Alcantarillado Sanitario y tratamiento de Aguas servidas de la cabecera municipal de Salamina
- Proyecto 3. Estudio, Diseño, Ampliación y optimización de las redes de Alcantarillado (segunda etapa) de la cabecera municipal de Salamina
- Proyecto 4. Legalización terrenos para la infraestructura de los servicios especiales

PLAN MAESTRO DE RECOLECCION Y DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS

- Proyecto 1. Funcionamiento, Optimización y mantenimiento del sistema de Recolección Tratamiento y Reciclaje de Basuras
- Proyecto 2. Optimización y mantenimiento del Relleno Sanitario

PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO Y MANEJO DE MICROCUENCAS, DRENAJES PLUVIALES Y PROTECCION CONTRA INUNDACIONES

- Proyecto 1. Estudio y Diseños de los sistemas de drenajes Pluviales
- Proyecto 2. Estudio, Diseño y Construcción del Dique perimetral interno contra inundaciones en la cabecera municipal de Salamina y Guaimaro
- Proyecto 3. Reposición del Dique en la margen del Río Magdalena en el sector K4+500 a K7+700, trayecto Salamina - Guaimaro.
- Proyecto 4. Diseño y construcción del muro de contención en concreto reforzado para proteger la cabecera municipal de Salamina de las crecientes del río.
- Proyecto 4. Diseño y construcción del muro de contención en concreto reforzado para proteger la cabecera municipal de Salamina de las crecientes del río.
- Proyecto 5. Diseño y construcción del muro de contención en concreto reforzado para proteger la cabecera urbana de Guaimaro de las crecientes del río.

PROGRAMA 2. MEJORAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL COLECTIVO Y EL MEDIO AMBIENTE

PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA Y CULTURAL

- Proyecto 1. Estudio y Diseño para la construcción y/o mejoramiento, mantenimiento, y dotación de la planta física de Escuelas y Colegios del municipio.

- Proyecto 2. Estudios de Preinversión
- Proyecto 3. Restauración, Mantenimiento y adecuación de la Escuela Urbana de Varones de Salamina
- Proyecto 4. Diseño y Construcción del Comedor Escolar para la Escuela Urbana de niñas Dolores María Fandiño
- Proyecto 5. Construcción del Area administrativa, Sala de Profesores y Rectoría del Colegio de Bto. De Salamina
- Proyecto 6. Diseño y construcción de un Auditorio para el Colegio de Bto. De Salamina.
- Proyecto 7. Construcción de una Batería sanitaria para el Colegio de Bto. De Salamina.
- Proyecto 8. Diseño y construcción del Comedor escolar para LA Escuela Comunal
- Proyecto 9. Diseño y construcción de una cancha Múltiple para la Escuela Comunal.
- Proyecto 10. Construcción de una Batería Sanitaria para la Escuela Comunal.
- Proyecto 11. Diseño de ampliación y mejoramiento de la Casa de La Cultura de Salamina.
- Proyecto 12. Diseño y construcción de la Biblioteca Publica interactiva del municipio de Salamina.

PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA LA SALUD

- Proyecto 1. Compra de lote, construcción, ampliación, mantenimiento y dotación de la planta física de los Centros y Puestos de Salud
- Proyecto 2. Construcción, ampliación, mantenimiento y dotación de la planta física de la Sede para la Tercera Edad. Hogar Geriátrico.
- Proyecto 3. Compra de lote, Construcción, ampliación, mantenimiento y dotación de la planta física del Hospital de Guaimaro
- Proyecto 4. Construcción del Area de Urgencia y Sala de Fisioterapia del Hospital Local de Salamina
- Proyecto 5. Estudio, Diseño y construcción del Nuevo Hospital Local del Nivel uno para Salamina.

PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA RECREACIONAL, EL MEDIO AMBIENTE Y EL ESPACIO PUBLICO

- Proyecto 1. Construcción, adecuación y dotación de parques y escenarios deportivos
- Proyecto 2. Mejoramiento del espacio público (tratamiento de zonas duras, equipamiento y arborización – reforestación)
- Proyecto 3. Recuperación paisajística (tratamiento de zonas duras, equipamiento y arborización – reforestación) de las zonas verdes y públicas
- Proyecto 4. Recuperación paisajística (tratamiento de zonas duras, equipamiento y arborización – reforestación) del corredor del Río Grande de la Magdalena.
- Proyecto 5. Adecuación de zonas urbanas en zonas de riesgo
- Proyecto 6. Construcción de Canchas múltiples- Urbanas y Rurales –
- Proyecto 7. Construcción del Parque “El Recuerdo” en la cabecera urbana de Salamina
- Proyecto 8. Diseño, Adecuación, Mejoramiento y dotación del Parque central de la cabecera urbana de Salamina
- Proyecto 9. Adecuación, Mejoramiento y Dotación del parque central de la Cabecera urbana de Guaimaro.
- Proyecto 10. Construcción de la cancha múltiple y parque de recreación infantil en la cabecera urbana de Guaimaro.
- Proyecto 11. Diseño y construcción del Parque Ecológico, Cultural y recreacional “Mirador del Río” en la cabecera urbana de Salamina.
- Proyecto 12. Diseño y construcción del Hogar de Paso para la tercera Edad en Salamina.
- Proyecto 13. Diseño, Construcción y Dotación del Estadio de Fútbol

PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL ABASTECIMIENTO Y OTROS SERVICIOS COLECTIVOS

- Proyecto 1. Construcción del matadero Público para Salamina
- Proyecto 2. Construcción del Matadero Público para Guaimaro
- Proyecto 3. Estudio, Diseño y construcción del Mercado Público Municipal
- Proyecto 4. Adecuación, Mejoramiento y Mantenimiento del Cementerio Municipal

- Proyecto 5. Ampliación, Mantenimiento y Renovación de Redes y Alumbrado Publico
- Diseño, Construcción y Dotación del puerto Fluvial sobre el Río Grande de la Magdalena en Salamina
- Mejoramiento del Puerto Fluvial sobre el Río Grande de la Magdalena en la cabecera urbana de Guaimaro.

PROGRAMA 3. PLAN MAESTRO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

- Proyecto 1. Mejoramiento de vivienda en la cabecera urbana de Salamina y Guaimaro
- Proyecto 2. Reubicación de vivienda en zonas de alto riesgo

CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

- Proyecto 1. Compra de terreno y Construcción de Vivienda de Interés Social
- Proyecto 2. Construcción de Vivienda para Consolidación Urbana en predios individuales
- Proyecto 3. Construcción de la Urbanización El Rosario (100 Viviendas) en Guaimaro

TI TULARI ZACION Y LEGALI ZACION DE PREDIOS Y VIVI EDAS

- Proyecto 1. Titularización y Legalización de Predios

PROGRAMA 4. PLAN MAESTRO DE VIAS Y TRANSPORTE

MEJORAMIENTO Y OPTIMIZACIÓN DE LA RED VIAL Y DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE

En Salamina:

- Proyecto 1. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación en concreto rígido de Carrera 1 desde la calle 1 hasta el empalme con la carretera a Guaimaro
- Proyecto 2. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 2, desde la Calle 7 a la Calle 19
- Proyecto 3. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Cra. 4, desde la Calle 1 sur a la Calle 20
- Proyecto 4. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 5, desde la Calle 1 a la Calle 19
- Proyecto 5. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 7, desde la Calle 1 a la Calle 20
- Proyecto 6. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 9, desde la Calle 1 a la Calle 5
- Proyecto 7. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 10, desde la Calle 7 a la Calle 20
- Proyecto 8. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 13, desde la 1 a la Calle 7
- Proyecto 9. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 14, desde la Calle 7 a la Calle 19
- Proyecto 10. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 3, desde la Cra. 1 a la Cra. 12
- Proyecto 11. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 7, desde la Cra. 1 a la Cra. 16
- Proyecto 12. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 11, desde la Cra. 1 a la Cra. 14
- Proyecto 13. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 14, desde la Cra. 1 a la Cra. 16
- Proyecto 14. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 16, desde la Cra. 1 a la Cra. 14
- Proyecto 15. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 19, desde la Cra. 1 a la Cra. 14
- Proyecto 16. Mejoramiento de la Carrera 2 desde el empalme con la carretera al El Piñón hasta la calle 6
- Proyecto 17. Mejoramiento de la Calle 5 desde la Carrera 1 hasta el empalme con la carretera a Pivijay
- Proyecto 18. Construcción del tramo vial de la Carretera Dique Paralela al Río correspondiente a los anillos viales sobre el Dique de protección en las cabeceras urbanas de Salamina y Guaimaro

En Guaimaro:

- Proyecto 19. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 1 desde la Calle 1 a la Calle 11
- Proyecto 20. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 5 desde la Calle 1 hasta el empalme con la carretera a Remolino
- Proyecto 21. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Carrera 6 desde la Calle 4 a la Calle 8

- Proyecto 22. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 4 desde la Cra. 1 a la Cra. 6
- Proyecto 23. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 6 desde la Cra.1 a la Cra. 6
- Proyecto 24. Estudio, Diseño y Construcción de la pavimentación de la Calle 8 desde la Cra. 1 a la Cra. 10

ESTRATEGIA 2. ADECUACION, MANEJO TECNOLOGICO INTEGRADO E INTENSIFICACION DEL USO DEL SUELO RURAL PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD DEL MUNICIPIO EN ARMONIA CON EL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

PROGRAMA 1. REDISTRIBUCION DE TIERRAS O REFORMA AGRARIA CON ADECUACION Y MANEJO TECNOLOGICO INTEGRADO

- Proyecto 1. Adquisición de tierras
- Proyecto 2. Reparto de Tierras con base a las UAF
- Proyecto 3. Granjas integrales autosuficientes

PROGRAMA 2. MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA RURAL ADECUADA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD CONSISTENTE EN LOS MINI DISTRITOS DE RIEGO, POZOS PROFUNDOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD, ABONADO y FERTILIZACION DE LA TIERRA, MANEJO TECNOLOGICO DE LA TIERRA PARA EL AUMENTO DE LA PRODUCCION AGROPECUARIA Y GENERACION DE EMPLEO

- Proyecto 1. Empresa asociativa y/o Cooperativas Ganaderas y Agrícolas
- Proyecto 2. Minidistrito de Riego (piloto)
- Proyecto 3. Pozos profundos
- Proyecto 4. Abonado y fertilización de la tierra
- Proyecto 5. Compra, mantenimiento y Dotación para maquinarias y parcelas para la tecnificación agropecuaria
- Proyecto 6. Diversificación de Cultivos

- Proyecto 7. Empresa comercializadora de Insumos y Productos
- Proyecto 8. Empresa Asociativa de trabajo para la explotación Técnica de la Ictiofauna (peces) en los Caños Renegado y Martinica o Salado
- Proyecto 9. Granja Integral Productiva para la Mujer en Guaimaro
- Proyecto 10. Granja Integral para la Formación Agropecuaria
- Proyecto 11. Granja Integral Productiva para los Caseríos del municipio

PROGRAMA 3. MEJORAMIENTO DEL SISTEMA VIAL INTER REGIONAL RURAL O SISTEMA DE VIAS RURALES DEL MUNICIPIO

- Proyecto 1. Rehabilitación y Mantenimiento de la Vía Sector La Flecha - El Salao - Julepe - Vainillal - Guaimaro
- Proyecto 2. Rehabilitación y Mantenimiento de la Vía Vainillal - Aserradero - Sector del Caño Renegado, vía a San Rafael (Remolino) - Guaimaro
- Proyecto 3. Construcción de la Carretera Dique Paralela al Río Grande de la Magdalena
- Proyecto 4. Mejoramiento y construcción final de la Troncal Salamina - Pivijay - Fundación
- Proyecto 5. Mejoramiento de los Callejones o trochas rurales.

ESTRATEGIA 3. MEJORAMIENTO, CONSERVACION Y PROTECCION DE LAS ZONAS FORESTALES DE AGUAS

PLAN MAESTRO DE MEJORAMIENTO, PROTECCION Y CONSERVACION DE LA ZONA INUNDABLE (ZIP - AS - SR) DEL LECHO DEL RIO GRANDE DE LA MAGDALENA

- Proyecto 1. Mejoramiento, protección y conservación ecológica de la microcuenca compuesta por los caños menores de se surten de agua del río (Caño El Salvador, Burro, Burro Gordo, Longoria, Hondo, Loro, Perico)
- Proyecto 2. Reforestación de la margen del Río Grande de la Magdalena

- Proyecto 3. Manejo Hidráulico de las aguas por medio de terraplenes o Diques, Canales de Alivio, Compuertas y Box Culvers
- Proyecto 4. Repoblamiento piscícola de los cuerpos de aguas de los Caños menores
- Proyecto 5. Reforestación de la Zona Inundable ZIP – AS - SR del lecho del Río grande de la Magdalena
- Proyecto 6. Mantenimiento, Limpieza y Reforestación del canal Vicente Caballero

PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO Y MANEJO DE LAS MICROCUENCAS DE LOS CAÑOS RENEGADO Y MARTINICA O SALADO

- Proyecto 1. Reforestación de la Margen del Caño Renegado
- Proyecto 2. Reforestación de la margen del Caño Martinica o Salado
- Proyecto 3. Estabilización de las laderas y del cause del Caño Renegado
- Proyecto 4. Canalización, Mantenimiento y Estabilización de las laderas y el cause del Caño Martinica o salado
- Proyecto 5. Construcción de Puentes, y Box Culvers

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SALAMINA

PLANIFICACION TERRITORIAL URBANA

PARTE 2 COMPONENTE URBANO

CAPITULO 1 EL MODELO FISICO DE LA ESTRUCTURA URBANA DE SALAMINA

El plan de Ordenamiento territorial es un instrumento para construir un nuevo municipio colombiano con base en el ejercicio de una democracia y planificación participativa. Es la esencia de un proyecto de territorio en el cual confluyen tanto los agentes públicos como privados en un gran consenso comunitario colectivo. Los principios se encuentran en la Constitución Política de 1991, la cual ha creado expectativas con respecto al logro de metas sociales de gran valor, entre las cuales se encuentra como un pilar fundamental el fortalecimiento de la democracia y la participación de la comunidad. En esos principios se fundamenta el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Salamina, en tanto que el proceso de formulación se ha sustentado en las prioridades determinadas por la comunidad, en los siguientes aspectos:

- a) En los contenidos del Plan de Desarrollo Municipal (1998 – 2000), el cual es la institucionalización del Programa de Gobierno presentado a la comunidad por el Alcalde, David Rodríguez Montenegro, refrendado en las urnas por la ciudadanía.
- b) En las formulaciones de las necesidades, prioridades y aspiraciones de los gremios de la localidad; y
- c) En las formulaciones de las necesidades, prioridades y aspiraciones de la comunidad expresada directamente por los habitantes del municipio.
- d) La situación de la dinámica del territorio, en términos de sus dimensiones y atributos; sistemas y subsistemas, como una realidad para proyectar la imagen futura del municipio.

1.1. - EL MODELO

La imagen futura del municipio, o modelo comprende dos componentes a tratar de manera diferente: El territorio en su conjunto y el centro poblado de Guaimaro.

Los distintos escenarios prospectivos formulado para determinar la estructura del modelo de organización espacial reactivo, en los diferentes plazos de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, son el ideal, factible en el largo plazo; el probable, factible en el largo plazo y el deseable y factible, en el corto plazo.

La configuración del escenario deseable y factible, como elemento básico para propiciar el modelo de organización territorial que proyecte el municipio hacia el futuro de modo equilibrado, armónico y sostenible ambientalmente, con soporte económico y proyección social, dinámico culturalmente y fortalecido administrativamente, con base en acciones territorialmente localizadas. Los principios básicos del modelo se han señalado como parte de los principios del Plan de Ordenamiento Territorial que los contempla como principios básicos. En resumen, para los

efectos prácticos de la formulación del modelo o de la estructura física intraurbana o plataforma física urbana las acciones son, entre otras:

- ◆ Preservación del medio ambiente, uso racional de los recursos y sostenibilidad ambiental, para lo cual se debe:
 - Propiciar el aumento de las densidades en sectores urbanos en procesos de consolidación
 - El Río Grande de la Magdalena, recurso social, cultural, económico y paisajístico y en ese sentido propiciar una mayor relación de la comunidad con el Río Magdalena, mejorando el sector en sus valores paisajísticos, naturales y su conservación ambiental
 - Recuperación de los ecosistemas ambientales frágiles del municipio
 - Manejo y recuperación ambiental del sistema de arroyos urbanos
 - Tratamiento y disposición de los residuos sólidos
 - Incremento de Áreas verdes (como espacio abierto) parques y zonas recreativas

- ◆ Transparencia y sistematización de los procedimientos administrativos y en el proceso de gestión urbanística

- ◆ La familia, célula básica de la sociedad y comunidad, para lo cual se debe procurar una localización equitativa del equipamiento comunitario y desarrollo equilibrado
 - Equidad y racional distribución de los servicios públicos domiciliarios
 - Equidad en el acceso a la vivienda digna
 - Equidad en el acceso a los sistemas de equipamiento colectivo

- ◆ Participación ciudadana en el proceso de desarrollo territorial y urbano
 - Organización y participación de la comunidad en el proceso de planificación y gestión del desarrollo para un mejor nivel de vida de la población

- Incorporación del sistema de información geográfica (SIG)
- ◆ La ciudad, escenario cultural y soporte para la convivencia y sentido de pertenencia, para lo cual se deben preservar los valores culturales y patrimoniales de la comunidad

1.2. - EL MODELO EXISTENTE

El modelo físico de estructura urbana del centro urbano denominado Salamina, se sustenta en el modelo existente el cual se caracteriza por lo siguiente:

La forma del centro urbano o cabecera municipal es, por decir lo menos, indeterminada. Su contorno tiene la forma de un polígono irregular, sus bordes libres son totalmente irregulares. En este sentido norte - sur es más ancho que en el sentido este - oeste, presentando un alargamiento al oriente como una especie de apéndice en dirección de la vía que conduce a Pivijay.

El sistema vial, sin consolidar en ningún sentido, que determina la forma básica, o estructura del modelo es irregular en la parte sur del municipio, formada por un eje longitudinal en el sentido transversal oeste- este, que es el más largo, en la actualidad (calle 5); Este sistema origina orientaciones edificatorias diferentes, que le confiere una forma, todavía, más irregular. El resto de la cabecera urbana presenta un diseño de tipo Damero, con calles y carreras bastante regulares conformando manzanas definidas en su trazado.

El sistema edificatorio formado por las manzanas y sus edificaciones, en cuanto a forma, orientación y distribución, es regular. Las manzanas tienen forma y tamaño y su división predial es casi regular o por lo menos regular promedio. El manzaneo antiguo tiene un trazado casi perfecto, en la parte sur oriental donde se desprende un apéndice producto del trazado de la vía que empalma con la carretera a Pivijay, es donde se hace irregular volviendo a presentar un trazado regular en el manzaneo hecho para uno de los últimos barrios

constituidos a través de loteo. (Nueva Esperanza). La forma del territorio urbano se asemeja al sistema denominado Damero, con orientación de carreras sur – norte y de calles occidente – oriente.

El sistema edificatorio, en lo que tiene que ver con las edificaciones en si misma, sobre todo la vivienda que son la mayoría de la cabecera urbana, va desde el nivel más bajo de desarrollo o consolidación denominado subnormal hasta el nivel medio bajo. Atípicamente, se presentan edificaciones de nivel medio y/o medio alto, sin ser comparables a los de las grandes ciudades.

El poblado solo presenta una gran barrera para su crecimiento físico, la cual esta ubicada hacia el occidente en sentido sur - norte de la cabecera urbana y es de tipo natural: El Río Magdalena. El crecimiento urbano se viene presentando hacia el sur oriente y oriente de la cabecera municipal. Cabe anotar que el modelo planteado es típico para la cabecera de Guaimaro.

1.3. - EL MODELO PROPUESTO

El Modelo físico territorial propuesto se sustenta en cuatro componentes: 1) El sistema vial, 2) Los usos de las áreas morfológicamente homogéneas, 3) Los tratamientos y 4) las estrategias urbanísticas generales o Acciones Estratégicas Urbanísticas.

1.3.1. - El Sistema Vial

El sistema vial propuesto, se fundamenta y conserva la estructura vial existente, introduciendo modificaciones menores para mejorar la funcionalidad urbana. Construir el anillo vial propuesto por el trazado para la carretera Dique Paralela al río Magdalena, el cual contribuirá a sacar el trafico pesado (camiones de transporte de ganado, productos agrícolas y lecheros etc.) de la cabecera urbana permitiendo con esto un mejor estado de las vías urbanas. El resto son ajustes menores que se realizaran al mediano y corto plazo.

1.3.2. - Los Usos

Los usos propuestos en las áreas morfológicas homogéneas existentes parten de la dinámica que presenta en la actualidad el casco urbano. El modelo plantea mantener los usos actuales propiciando una mixturización que propicie una mayor dinámica para el desarrollo y consolidación de lo urbano, sobre todo en las zonas en donde se ha detectado una ligera tendencia a concentrar cierto tipo de servicios. Los usos son: Residencial, de tres tipos: Los tipos 1 y 2 que corresponden a dos de las áreas homogéneas y un tercer tipo, que corresponde a zonas de tipo mixto, que se debe considerar como tal; institucional, que agrupa todos los usos y actividades que soportan los equipamientos colectivos sociales: Salud, educación recreación, cultura, administración, etc.; agroindustrial, comercial, mixto, que agrupa dos o más usos, de dos tipos 1 y 2, la primera con más énfasis en el uso comercial.

1.3.3. - Los Tratamientos

Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociando a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. Los tratamientos que propone el modelo se sustentan en:

- a) Las características de las áreas o zonas morfológicas homogéneas encontradas en los estudios de la cabecera urbana y que forman parte del diagnóstico elaborado.
- b) La dinámica que presenta en la actualidad la cabecera urbana con respecto al desarrollo urbano y consolidación de la edificación.
- c) Las posibilidades de intervención urbanística.

Estos son parte o componentes de la estrategia urbanística general y son:

1. El Tratamiento de mejoramiento integral, el cual es igual al de consolidación en términos de la Ley.
2. El tratamiento de consolidación del desarrollo urbano y la edificación.
3. El tratamiento de conservación ambiental.
4. El tratamiento de nuevo desarrollo urbano y/o expansión urbana.

1.4. - LAS AREAS HOMOGENEAS DE USOS Y TRATAMIENTOS

La concreción física del modelo se determina a través de las normas urbanísticas que regulan los usos y tratamientos para cada una de las zonas homogéneas que componen el modelo. Las áreas homogéneas de usos y tratamientos se han determinado a partir de las características de las áreas morfológicas homogéneas existentes y de la imagen futura a tratar de obtener, como parte de la estrategia general, regulación del territorio.

Las áreas homogéneas de usos y tratamientos y sus características son:

- R-1** Uso principal residencial, uso complementario comercio
Tratamiento principal mejoramiento integral y consolidación
del desarrollo urbano, segundo nivel mejoramiento conservación
ambiental Y mejoramiento de la edificación (VI S) y de tercer
nivel densificación.
El índice máximo de ocupación entre 0.70 y 0.80
El índice máximo de construcción de 1.60

- R-2** Uso principal residencial, uso complementario comercio
Tratamiento principal consolidación del desarrollo urbano y de la Edificación, segundo nivel desarrollo progresivo, mejoramiento y conservación ambiental y mejoramiento de la edificación (VI S) y de tercer nivel, densificación.
El índice máximo de ocupación entre 0.70 y 0.80
El índice máximo de construcción de 1.60
- R-ND** Uso principal residencial, uso complementario comercio
Tratamiento principal nuevo desarrollo urbano. Segundo nivel, énfasis en programa de VI S y tercer nivel, densificación.
El índice máximo de ocupación es de 0.70 y 0.80
El índice máximo de construcción de 1.60
- M-1** Uso principal múltiple con énfasis o preferencia comercial
Tratamiento principal consolidación del desarrollo urbano y de la edificación, segundo nivel, desarrollo progresivo, mejoramiento y conservación ambiental y mejoramiento de la edificación (VI S) y de tercer nivel, densificación.
El índice máximo de ocupación entre 0.70 y 0.80
El índice máximo de construcción de 3.20
- M-2** Uso principal múltiple con énfasis o preferencia residencial
Tratamiento principal consolidación del desarrollo urbano y de la Edificación, de segundo nivel desarrollo progresivo, mejoramiento y conservación ambiental y mejoramiento de la edificación (VI S) y de tercer nivel densificación.

El índice máximo de ocupación entre 0.70 y 0.80

El índice máximo de construcción de 3.20

REC-ND

Uso principal recreacional

Tratamiento principal nuevo desarrollo urbano. No se permiten otros usos.

El índice máximo de ocupación entre 0.70 y 0.80

El índice máximo de construcción de 3.20

INS

Uso principal institucional

Tratamiento principal consolidación del desarrollo urbano y de la edificación y de segundo nivel mejoramiento y conservación ambiental y mejoramiento de la edificación.

El índice máximo de ocupación entre 0.70 y 0.80

El índice máximo de construcción de 3.20

INS-ND

Uso principal institucional

Tratamiento principal nuevo desarrollo urbano. No se permiten otros usos.

El índice máximo de ocupación entre 0.70 y 0.80

El índice máximo de construcción de 3.20

I

Uso principal industria liviana

Tratamiento principal consolidación del desarrollo urbano y de la edificación y de segundo nivel mejoramiento y conservación ambiental y mejoramiento de la edificación

El índice máximo de la ocupación entre 0.70 y 0.80

El índice máximo de la construcción de 3.20

CA Uso principal: No se permite ningún tipo de actividad
Tratamiento principal Conservacion y Recuperación Ambiental y
Del espacio público.

1.5. - LA ESTRATEGIA URBANISTICA GENERAL

Una estrategia urbanística general se considera como el conjunto de acciones en el ámbito urbano que permita lograr reactivamente la imagen deseada. En este sentido la Ley, le otorga al administrador por conducto de la acción de ordenamiento los elementos para lograrlo. Puede ser única, combinada, mixta o parcial, de acuerdo a las características del territorio al cual aplicar los proyectos sociales básicos de carácter urbano.

La estrategia urbanística general contemplada es:

**Consolidación del desarrollo urbano, mejoramiento integral y de la funcionalidad
urbanística de los centros urbanos del municipio de Salamina
como son la Cabecera Municipal y Guaimaro,**

La cual se convierte en intervención o acciones estratégicas urbanísticas, con sus correspondientes programas y proyectos, a partir de los diferentes usos y tratamientos

CAPITULO 2

PLAN VIAL

Antes de presentar el plan o sistema vial propuesto, se exponen algunas consideraciones básicas tomadas en cuenta para su análisis y formulación, en otras palabras es lo que se podría llamar el sustento teórico y técnico para el análisis y planificación del sistema de transporte, de las infraestructuras del transporte; que es, por una parte lo que expresa Jhon W. Dickey en su "Manual de Transporte Urbano":

"Los análisis de las redes de infraestructura del transporte – tanto redes de carreteras como infraestructura de medios de transporte colectivo – se realizan en función de tres objetivos básicos: 1) Determinar la capacidad y la calidad del servicio; 2) Localizar puntos conflictivos, y 3) Hacer posible la simulación del tráfico actual y futuro. Este último objetivo es particularmente importante, ya que la circulación del tráfico se utiliza para definir evaluar los planes de transporte.

Tipos de Infraestructura. Las infraestructuras de transporte constan de cuatro elementos: La vía, los vehículos, las estaciones y el sistema de control. Cada uno de estos componentes es el elemento importante del sistema de circulación de la ciudad, y en conjunto constituyen los medios gracias a los cuales se crean y se mantienen las distintas formas de interdependencia social y económica. En el presente análisis incluiremos el sistema de control al referirnos a la vía.

1. Vías. En un sistema de transporte el movimiento se desarrolla sobre rutas permanentes; estas rutas incluyen todo tipo de calles y, en las grandes ciudades, vías y zonas de protección específicas para ferrocarriles y otros tipos de transporte colectivo. Los viales constituyen el elemento estructural fundamental de cualquier

ciudad y ocupan de un 30 a un 40 por ciento de la superficie total del suelo. En ciudades pequeñas pueden llegar a ocupar incluso más de este porcentaje. Los componentes del sistema vial son los distintos tipos de infraestructura: Calles locales y principales, arterias, autopistas y zonas de protección de transporte colectivo.

2. **Vehículos.** Automóviles, autobús, camiones y vagones son los tipos de vehículos que se utilizan en los sistemas de circulación actuales; cada uno de ellos tiene su función específica en el transporte de mercancía y pasajeros. Como se podía esperar, el automóvil es con gran diferencia el vehículo más importante en cuanto a su utilización y soluciona el 85 a el 90 por ciento del total de desplazamientos de viajeros en la mayor parte de las áreas urbanas; los camiones son los responsables de gran parte del tráfico restante.
3. **Estaciones.** Una estación es cualquier elemento de infraestructura que posibilite la descarga y almacenaje temporal de carga, la subida y bajada de pasajero o el almacenaje temporal de vehículos. Las estaciones comprenden elementos tan diversos como aparcamientos no situados sobre las calles, garajes. Hangares de ferrocarril, estaciones de autobuses, terminales de camiones y diques.

Todos estos subsistemas tienen una importancia similar para el buen funcionamiento del transporte en la ciudad y es necesario conocer a fondo cada uno de ellos antes de abordar cualquier medida efectiva de planeamiento. El planificador puede ejercer una influencia directa sobre el sistema de circulación y sus terminales. Por ahora solo nos referimos al sistema de circulación”.

Por otra parte Jan Bazant, en su “Manual de Criterios de Diseño Urbano”, refiriéndose al diseño de la ciudad o de sectores de la ciudad, se expresa con respecto a los principios de diseño de la vialidad:

“ El sistema de circulación de una zona específica forma parte de un sistema general de circulación de una región. Por lo tanto, el sistema local de circulación debe responder a la infraestructura vial de la ciudad.

La función de la vialidad interna es propiciar acceso e interrelación entre todos los puntos de una zona mediante un sistema de circulación organizado, de acuerdo con los requerimientos de los usuarios en términos de sus modalidades principales de transporte (vehiculares, peatonales, ciclistas o animal).

Es conveniente estructurar un sistema completo que incorpore de una manera organizada las cualidades de circulación, estableciendo jerarquías, direcciones y sentidos según el flujo de circulación, su origen y destino.

El sistema vial está compuesto por varios subsistemas, y cada uno depende de la modalidad de circulación. Estos deben ser funcionalmente congruentes o compatibles entre sí”.

La clasificación funcional de las vías, planteadas por Dickey es:

Carreteras. Las carreteras o componentes “privados” del sistema viario se dividen en un subsistema arterial y uno no arterial. A su vez, el subsistema arterial se compone de arterias y autopistas. En la terminología de la Ingeniería del Transporte, las autopistas son carreteras divididas en sentidos y carriles, sin acceso directo desde los laterales y sin intersecciones a nivel con otras calles. Su función principal es permitir un tráfico rápido, cómodo y en las mejores condiciones de seguridad. Por su parte las Arterias tienen una doble función: Llevar el tráfico y posibilitar el acceso a los distintos usos del suelo en particular en lo que se refiere a los grandes flujos que generan las actividades comerciales. Las arterias constituyen los canales básicos de movimientos de un área urbana y forma casi el 27% de la longitud total de calles de una gran ciudad; por el contrario, las autopistas solo constituyen el 0.6 % de la longitud total de calles. En conjunto, las arterias y las autopistas soportan más del 80 por ciento del tráfico total en las grandes ciudades.

El subsistema no arterial se compone de calles locales y principales. La función básica de las calles locales es suministrar acceso a las distintas zonas y en particular a las zonas residenciales. Aunque constituyen cerca del 70 por ciento de la longitud total de calles, solo soportan de un 10 a un 17 por ciento del tráfico total. (...) La calle principal es fundamentalmente una calle que filtra el tráfico desde las calles locales y lo conducen a las arterias o

a generadores locales de tráfico del tipo de centros comerciales, escuelas o parques. (...) Otra función importante para la mayor parte de las calles principales es proporcionar acceso a las distintas zonas.

Vías de transporte colectivo. Existen dos tipos de transporte público colectivo. Los locales y los rápidos. La diferencia entre ellos reside en parte en el tipo de vehículos que utilizan, pero fundamentalmente reside en el tipo de vías sobre las que operan.

El transporte colectivo local. Utiliza en general las calles públicas. Así, el vehículo de transporte colectivo comparte sus derechos de superficies con el automóvil y el camión. En consecuencia, la velocidad del vehículo de transporte colectivo depende tanto de la velocidad del flujo de tráfico, como del número de paradas por recorrido y de la distancia entre estaciones.

Por el contrario, el transporte colectivo rápido opera sobre vías exclusivamente dedicadas a su uso. La velocidad media de un autobús es de 10 kilómetros por hora y la de un tren de mercancía de unos 24 km. Por hora.

La jerarquía vial, planteada por Jan Bazan es:

Subregional. Cuya función es proporcionar continuidad a la ciudad, con acceso limitado con pocos cruces, estacionamiento prohibido, de espaciamiento o distancia entre ellas variables, con derecho de vías sin construcción entre cuarenta y sesenta metros, con una sección de tres a cuatro metros por carril, de dos a tres metros de acotamiento y de dos a diez metros de camellón, de dos sentidos. Con pendientes del cuatro por ciento diseñadas para velocidad de 100 km. / hora, y requiere de calles laterales de servicios.

Primaria. Proporciona unidad a un área urbana contigua, tiene intersecciones para calles secundarias, estacionamientos y camellón, de espaciamiento o distancia entre ellas de dos y medios a tres kilómetros con derecho de vías sin construcción entre 30 y 36 metros, con una sección de 30 metros máximos para cuatro

carriles, de dos sentidos. Con pendientes del 4 por ciento, diseñadas para velocidades entre 60 y 80 km. por hora. Requiere de banquetas en áreas urbanas de tres metros de aliniamiento para construcciones frente a la calle.

Secundaria. Circuito distribuidor principal. Señalamiento vial para indicar ubicación y dirección de barrios, de espaciamiento o distancia entre ellas de 1 a 1.5 Km. , con derecho de vías sin construcción entre 15 y 23 mts. con una sección de 18 mts para dos carriles, de tres a cuatro metros cada uno. De dos sentidos. Con pendiente del 5 por ciento, diseñada para velocidades entre cuarenta y sesenta Km. Por hora. Requiere de dos metros de banqueta y líneas de jardinera, y de alineamiento para construcciones frente a la calle.

Local (colectoras). Calles interiores colectoras. Señalamiento para indicar penetración a cluster dentro del barrio, de espaciamiento o distancia entre ellas de 0.5 a 1.00 Km, con derecho de vías sin construcción entre 10 y 16 mts. , con una sección de 12 Mts. Para dos carriles, de tres mts. Cada uno, con estacionamiento lateral. Dos franjas de tres mts. Cada una o una franja de seis mts. (Batería) de un sentido. Con pendiente del 5%, diseñadas para velocidades de 50 Km. / hora. Requiere de 1.50 Mts. De banqueta, guarnición (bordillo), áreas para arboles y arriates (zona alta para jardín).

De penetración (Calles Privadas). Calles de penetración sin salidas, con áreas al extremo para dar vuelta, o con salida. De espaciamiento o distancia entre ellas variables, dependiendo del loteo, de promedio cada 50 Mts. Con derecho de vía sin construcción entre 10 y 12 mts. , Con una sección de 8 metros (20Mts. Para girar en redondo). Con pendiente entre 5 y 10 %, diseñada para trafico lento. No debe tener más de 150 mts. De profundidad o largo. La longitud deseable es de 60mts”.

Existen dos niveles en la planificación de las infraestructuras del transporte: El nivel del sistema y el nivel de las rutas. El primero se refiere a la planificación de los componentes individuales y de las subunidades del sistema. El resultado del primer nivel es la propuesta del mejor sistema (o red) de vías, definido solo en sus localizaciones generales o “corredores”.

Dado que las calles actuales del municipio de Salamina no se ajustan a las formulaciones internacionales, y que la realidad nacional y local es muy distante de los países desarrollados, se plantea un sistema ajustado a la realidad local utilizando una nomenclatura parecida dependiendo de las condiciones de la localidad.

El plan o sistema vial propuesto, ajustado a lo existente (a nivel departamental), se compone de dos subsistemas interrelacionados pero con funcionalidades y objetivos diferentes e independientes entre ellos, los cuales son: El sistema vial interregional y los sistemas viales urbanos. El primero relaciona al municipio con la ciudad de Barranquilla, Santa Marta, con los centros poblados del municipio y del resto del departamento y del país. Este subsistema es muy importante para el municipio porque su centro poblado mayor, Salamina, no alcanza a ser un polo importante en la subregión Ciénaga Grande de Santa Marta, sino un centro de los denominados locales. La subregión la polariza la ciudad de Barranquilla y su área metropolitana; por ejemplo, por oferta de servicios y productos y por el resto de componentes de la oferta de los centros urbanos. En ese sentido, tal como se expresa en el diagnóstico, el municipio no alcanza a definir una unidad espacial funcional polarizada, sino que pertenece, como un centro poblado menor a la unidad funcional polarizada de la ciudad de Barranquilla y su área metropolitana. El segundo, es el conjunto de sistemas que relacionan los diferentes lugares y zonas al interior de los centros poblados urbanos del municipio de la Salamina, los cuales funcionan de manera independiente cada uno, pero relacionados con y por el sistema interregional.

2.1. - SISTEMA VIAL INTERREGIONAL

El sistema vial interregional, corresponde al Plan Vial del Departamento del Magdalena e Invias, y esta conformado por las siguientes carreteras (vías o tipos de vías): Una carretera (vía) nacional (a cargo de la nación) de carácter regional denominada carretera Dique paralela al Río que de Plato a Palermo tiene una longitud de 167 Km. aproximadamente y de Salamina - Palermo (Barranquilla) una longitud de 65 Km, normalizada como vía tipo **VP**, o **Vía de primer orden**. También de este tipo encontramos la carretera (vía) Salamina- Pivijay - Fundación, con una longitud aproximada DE 80 Km. Constituyéndose en una transversal que comunica la Troncal de Occidente con la troncal del Magdalena. El conjunto de carreteras (vías) departamentales (a cargo del departamento) de

carácter subregional, normalizadas como vías tipo **SP**, o **Vías de segundo orden**. Este conjunto esta conformado por las vías La Flecha – El Salao – Julepe – El Carmen del Magdalena (Pivijay) – Aserradero – Vainillal – Guaimaro, con una longitud aproximada de 52 Km. Y por ultimo el conjunto de carreteras (vías) interveredales de carácter subregional, normalizadas como vías tipo **ST**, o **Vías de tercer orden**. Este conjunto esta conformado por las vías callejones o trochas que comunican internamente al municipio.

2.2. - SISTEMA VIAL URBANO

Para la clasificación se ha tomado en cuenta únicamente la variable cuantitativa de la anchura de las vías, ya que los demás componentes como intensidad y frecuencia de tráfico no se consideran relevantes por su poco peso en el sistema.

Se han conformado tres rangos o grupo de vías en función del ancho de las mismas, los cuales son:

El primer grupo denominado **Secundarias** (Código **VUS**), con vías entre quince (15) y veintiún (21) metros de ancho; correspondiente, dentro de la jerarquía o clasificación funcional vial, al tipo denominado vías principales del sistema no arterial por Dickey y secundarias por Bazant.

El segundo grupo, denominado **Locales o Colectoras** (Código **VUC**) con vías entre diez (10) y quince (15) metros de ancho; corresponde, dentro de la jerarquía o clasificación funcional vial, al tipo denominado vías locales del sistema no arterial por Dickey y local o colectoras por Bazant.

El tercer grupo, denominado **calles privadas o de penetración** (Código **VUP**) con vías menores o iguales a diez (10) metros de ancho, como máximo; correspondiente, dentro de la jerarquía o clasificación funcional vial, al tipo denominado vías locales del sistema no arterial por Dickey y de penetración por Bazant. Además, en este grupo existen las **calles de servicios** (código **VS**) y las **calles peatonales** (Código **VP**), correspondiente a la clasificación de Bazant.

Cada uno de estos grupos tienen sub divisiones a partir de la existencia o no de los elementos y/o a las diferencias entre otros componentes viales tales como el ancho de la calzada, ancho de los andenes, ancho de la zona verde y ancho del retiro del frente o de la línea de propiedad a la línea de construcción o paramento. En este sentido, las vías secundarias y colectoras se sub dividen en dos tipos denominadas A y B, cuya diferencia principal es la existencia o no de la isla o separador central. Las características pueden o varían a un en la misma calle, dado que el trazado urbanístico de los cascos urbanos del municipio ha sido del tipo llamado espontaneo en algunas parte.

Las características de las vías para el sistema vial urbano es el siguiente:

VIA URBANA SECUNDARIA TIPO A (VUS - A)

La vía urbana secundaria tipo A, denominada en los planos como **VUS - A** es una vía que tiene o puede tener las siguientes características: El ancho total de paramento o línea de construcción existente a paramento se encuentra en el rango de los quince (15) metros como mínimo, hasta un máximo existente de veintiún (21) metros. Se proyecta un separador o isla central de 1.00 mts. de ancho y dos calzadas independientes de 3.00 mts. de ancho cada una. El ancho restante variable entre 5.00 y 7.00 mts. Se debe repartir entre la zona verde publica de 1.00 como mínimo, el andén de 1.00 mts. Como mínimo y el retiro de frente, o antejardín de ancho variable entre 3.00 y 5.00 metros

VIA URBANA SECUNDARIA TIPO B (VUS - B)

La vía urbana secundaria tipo B, denominada en los planos como **VUS - B**, es una vía que tiene o puede tener las siguientes características: El ancho total de paramento o línea de construcción existente a paramento se encuentra en el rango de los quince (15) metros como mínimo, hasta un máximo existente de veintiún (21) metros. No se proyecta separador o isla central, se proyecta una calzada de 6.00 metros de ancho como mínimo. El ancho restante, variable entre 5.50 y 7.50 metros se debe repartir entre la zona verde publica de 1.00 metros mínimo,

el andén de 1.00 metros como mínimo, y el retiro de frente, o antejardín de ancho variable entre 3.50 y 5.50 metros.

VIA URBANA LOCAL O COLECTORA (VUC)

La vía urbana denominada local o colectora, nombrada en los planos como **VUC**, es una vía que tiene o puede tener las siguientes características: El ancho total de paramento o línea de construcción existente a paramento se encuentra en el rango de los diez (10) metros como mínimo, hasta un máximo existente de quince (15) metros. No se proyecta separador o isla central. Se proyecta una calzada de 6.00 metros de ancho como mínimo. El ancho restante, variable entre 4.00 y 9.00 metros se debe repartir entre la zona verde pública de 1.00 metros como mínimo, el andén como 1.00 metros como mínimo y el retiro de frente, o antejardín de ancho variable entre 2.00 y 7.00 metros,

VIA URBANA PRIVADA O DE PENETRACION (VUP)

La vía urbana denominada privada o de penetración, nombrada en los planos como **VUP**, es una vía que tiene o puede tener las siguientes características: El ancho total del paramento o línea de construcción existente es menor o igual, como máximo a 10.00 metros. Se proyecta una calzada de 6.00 metros. El ancho restante, variable hasta 4.00 como máximo, se debe repartir entre las zonas verdes públicas y el andén, el cual debe ser de 1.00 metros como mínimo. Es posible que en algunos tramos se pueda contar con el retiro de frente o antejardín de ancho variable.

CALLE DE SERVICIO (Vs)

La vía urbana denominada calle de servicio, nombrada en los planos como **Vs**, es una vía que tiene o puede tener las siguientes características: El ancho total de paramento o línea de construcción existente, es menor o igual,

como máximo a diez (10) metros. Se proyecta una calzada de 4.00 a 5.00 metros. El ancho restante, variable hasta 5.00 como máximo, se debe repartir entre la zona verde publica y el andén, el cual debe ser de 1.00 metros como mínimo. Es posible que algunos tramos se pueda contar con el retiro de frente o ante jardín de ancho variable.

CALLE PEATONAL (Vp)

La Vía urbana denominada calle peatonal, nomenclada en los planos como **Vp**, es una vía que tiene o puede tener las siguientes características: El ancho total de paramento o línea de construcción existente es menor o igual, como máximo a diez (10) metros. Se proyecta un andador peatonal, preferiblemente adoquinado, de un máximo de 2.00 metros. El ancho restante, variable hasta 8.00 como máximo, se debe repartir entre la zona verde publica y el andén, el cual debe ser de 1.00 metros como mínimo es posible que en algunos tramos se pueda contar con el retiro de frente o ante jardín de ancho variable.

CAPITULO 3

PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

El plan de servicios públicos domiciliarios esta compuesto por el conjunto de disposiciones a ser adoptadas para el suministro adecuado de los mismos. Entre estas están las medidas administrativas para organizar, dirigir y mantener la prestación de los servicios en un nivel adecuado, eficaz, eficiente, equitativo y racional. Se compone así mismo de programas y proyectos, que se ajustan a las acciones estratégicas. El plan se organiza para los sistemas de provisión o suministro de agua potable, energía eléctrica, gas domiciliario, telefonía y los servicios de saneamiento básico o disposición final de los desechos líquidos y sólidos (Alcantarillado sanitario y basuras).

3.1. - SISTEMA DE APROVISIONAMIENTO DE AGUA POTABLE

El municipio cuenta con el sistema de acueducto, con todos sus componentes. Así mismo, cuenta con un incipiente sistema de acueducto en Guaimaro, sin planta de Tratamiento y en la zona rural, (caseríos de El Salao - La loma y la Lomita) con sistemas de Posos profundos y tanques elevados, sin tratamiento alguno.

Para mejorar las condiciones de prestación del servicio de agua potable y mantener la provisión, el plan contempla dentro de la estrategia de consolidación del desarrollo urbano, mejoramiento integral y de la funcionalidad urbanística de los centros poblados, el Plan Maestro de Optimización del Suministro de Agua potable dentro del programa 1. Ampliación y Mejoramiento de los sistemas de Agua Potable y Saneamiento básico; el cual consta de varios proyectos básicos: Ampliación y Optimización de las redes de acueducto, Optimización y mantenimiento de la unidad de Agua Potable, Construcción del sistema de acueducto y planta de tratamiento para el Corregimiento de Guaimaro, Estudio, diseño y construcción del sistema de acueducto para el caserío de Julepe y Aserradero y

Mantenimiento y adecuación de los sistemas de acueducto de los caseríos El Salao, La Loma Y La Lomita y Vainillal.

Adicionalmente se deben desarrollar estrategias complementarias tales como controlar el acceso de los finqueros a la red de conducción o en su defecto el pago del volumen de agua utilizada.

3.2. - SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO

El municipio cuenta con el sistema de alcantarillado (primera etapa sin culminar) en la cabecera municipal, el cual no funciona. Los centros poblados del sector rural, no cuentan con el servicio.

El Plan contempla dentro de las estrategias de consolidación del desarrollo urbano, mejoramiento integral y de la funcionalidad urbanística de los centros poblados, el Plan Maestro de Alcantarillado sanitario dentro del programa 1. Ampliación y mejoramiento de los sistemas de Agua potable y Saneamiento Básico; el cual consta de siguientes proyectos.

- Proyecto 1. Estudio, Diseño y construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario de la cabecera urbana de Guaimaro
- Proyecto 2. Terminación de la primera etapa del sistema de Alcantarillado Sanitario y tratamiento de Aguas servidas de la cabecera municipal de Salamina
- Proyecto 3. Estudio, Diseño, Ampliación y optimización de las redes de Alcantarillado (segunda etapa) cabecera municipal de Salamina.
- Proyecto 4. Legalización terrenos para la infraestructura de los servicios especiales.

Adicionalmente se deben desarrollar estrategias complementarias tales como educar a la comunidad en el manejo de las excretas y residuos sólidos.

3.3. - SISTEMA DE APROVISIONAMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA

El municipio cuenta con el sistema de aprovisionamiento de energía eléctrica con todos sus componentes, el cual se ha construido de acuerdo al diseño técnico del sistema de la empresa Electricaribe S.A. E.S.P., la cual es parte integral del plan de ordenamiento. Se incluyen proyectos de repotenciación y ampliación de redes.

3.4. - SISTEMA DE APROVISIONAMIENTO DEL GAS NATURAL

El municipio no cuenta con el sistema de aprovisionamiento de gas natural. Para esto se debe gestionar ante la empresa Promigas S.A. E.S.P. los diseños y la construcción de las redes para el suministro y posterior comercialización. El desarrollo y la construcción corren por cuenta de Promigas.

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SALAMINA**

**PLANIFICACION TERRITORIAL URBANA
CAPITULO 4
NORMAS URBANISTICAS**

**PRIMERA PARTE
ASPECTOS GENERALES**

**TITULO PRIMERO
DISPOCIONES BASICAS**

**CAPITULO I
DE LAS NORMAS**

ARTICULO 1. OBJETO. Las presentes normas, definen las políticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción según la ley 388 del 18 de julio de 1997 y establece las reglamentaciones urbanísticas encaminadas a orientar e inducir el crecimiento físico del municipio y de su espacio público.

ARTICULO 2. EL ORDENAMIENTO NORMATIVO COMO EL ELEMENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Por medio de las presentes normas se determinan las normas de regulación del ordenamiento físico del municipio de Salamina. Por tal motivo comparte con los demás elementos que comparten integran este Plan de Ordenamiento el propósito fundamental de lograr las condiciones optimas para el desarrollo del municipio.

ARTICULO 3 PLANIFICACION DEL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO FISICO. La planeación del ordenamiento y desarrollo físico es la acción encaminada a la identificación y valoración de los elementos que constituyen la estructura urbana y a la definición de la relación que existe entre dichos elementos, con el fin de adoptar un orden en la creación, conservación, transformación, habilitación y utilización de dichos elementos.

CAPITULO 2. POLITICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 4. Las políticas de ordenamiento territorial se refieren a los objetivos y medios tendientes a lograr la conformación de una mejor y más eficiente estructura urbana. Básicamente las políticas son las referidas a la parcelación, urbanización y construcción y a la definición de suelos urbanos, en expansión urbana y rural, suburbano y de protección. Controlar la expansión urbana para que esta en armonía con los servicios públicos. Regulación, creación, conformación, incorporación, conservación, rehabilitación, dotación y aprovechamiento del espacio publico. Rehabilitación y conservación de recursos ecológicos y ambientales del municipio. Reserva de tierra para atender la demanda de vivienda de interés social (VIS) las demás que define la ley para los esquemas de ordenamiento territorial. (Ley 388 de 1997).

**CAPITULO 3.
CONTROL DE REGLAMENTACIONES URBANISTICAS.**

ARTICULO 5. Para garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas se tendrá en cuenta. El artículo 60 y 6 De la ley 12 de 1982. El artículo 8 y 69 de la ley 9 de 1989. El artículo 132 del código nacional De policía. La ley 142 De 1994. Los Artículos 99, 100,104, 107,108 y 109 de la ley 388 De 1997.

**CAPITULO 4.
DE LA TERMINOLOGIA EMPLEADA EN ESTAS NORMAS.**

ARTICULO 6. Las definiciones, significativas y conceptos utilizados en estas normas corresponden taxativamente a lo consignado en el anexo terminología.

**SEGUNDA PARTE
NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

TITULO PRIMERO
CLASIFICACION DE LOS SUELOS DEL TERRITORIO**

**CAPITULO 1.
CLASIFICACION DE LOS SUELOS DEL TERRITORIO**

ARTICULO 7. CLASIFICACION DE LOS SUELOS DEL TERRITORIO. La clasificación de los suelos del territorio del municipio de Salamina se desarrolla en el Capítulo 2 del componente General el cual forma parte integral de las presentes normas. La clasificación comprende los suelos rurales, divididos en cinco zonas (ACSG, ASGT, GE, MV,

ASE); de protección, dividido en dos zonas (ZIP – AS – SR, ZFPA – SR); suelo urbano, dividido en las zonas (R1, R2, M1, M2, REC-ND, INST, INST-ND, I, CA), y de expansión urbana (EU).

CAPITULO 2.

PERIMETRO URBANO DE LOS CENTROS POBLADOS DE SALAMINA Y GUAIMARO

ARTICULO 8. PERIMETRO URBANO. Es la línea que delimita el contorno del suelo urbano de los centros urbanos. Define él, limite del suelo urbano con respecto a los demás, ya seas rural, de expansión, suburbano o de protección.

ARTICULO 9. Adóptase el perímetro Sanitario, tal como lo confiere él artículo 38 del Régimen Municipal, y el Decreto 1333 del 25 de abril de 1986, 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 Salamina es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana, el cual se describe como sigue: Partiendo del **Punto N° 1**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'652.760 Y: 921.500 situado a la orilla del Río Magdalena, punto de encuentro del predio N° 02-001-0066 que pasa a la categoría de suelo urbano y el predio N° 02-001-0002, se sigue en dirección Este (E) hasta encontrar la carretera que conduce a Guaimaro, siguiendo por esta en dirección Nordeste (NE) sobre la cerca occidental del predio N° 02-001-0002 antes mencionado hasta llegar al vértice de la cerca del predio 02-001-0009 ubicado frente la línea descrita. Aquí se fija el **Punto N° 2**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'652.720 Y: 921.670. De aquí se sigue en dirección Este (E), atravesando la carretera a Guaimaro y siguiendo por la cerca sur de los predios rurales N° 02-001-0009 y el N° 02-001-0010, hasta encontrar el **Punto N° 3**. Coordenadas Georeferenciadas X: 1'652.550 Y: 922.280. De este punto se sigue en dirección Sur (S) por el costado occidental del predio rural N° 02-001-0012. se sigue también en la misma dirección por la cerca de los predios rurales N° 02-001-0036 y N° 02-001-0037, hasta encontrar el **Punto N° 4**. Coordenadas Georeferenciadas X: 1'651.560 Y: 922.700 sobre el costado norte de la carretera Salamina – Pivijay. De aquí se sigue en dirección Este (E) a uno 500 metros aproximadamente donde se fija el **Punto N° 5**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.420 Y: 922.700. De aquí se atraviesa la carretera a Pivijay por el predio rural 01-002-

0006, donde se fija el **Punto N° 6**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.300 Y: 922.640. Desde este punto se sigue por la cerca sur del predio antes mencionado y demás hasta llegar al punto de encuentro de los predios N° 01-002-0011 y 01-002-0006 donde se fija el **Punto N° 7**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.330 Y: 922.560. De este punto se continúa en dirección Sur (S) hasta el punto de encuentro de los predios N° 01-002-0007 y N° 01-002-0010, cerca en medio donde se fija el **Punto N° 8**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.090 Y: 922.550. Se sigue en dirección noroeste (N.W) hasta el punto de encuentro de los predios N° 01-002-0008 y N° 01-002-0007 y N° 01-002-0004 donde se fija el **Punto N° 9**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.210 Y: 922.200 Y de aquí en dirección Norte (N) hasta el punto de encuentro de los predios N° 01-002-0004 y N° 01-002-0007 y N° 01-002-0011 y N° 01-002-0002 donde se fija el **Punto N° 10**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.400 Y: 922.170 Desde este punto se sigue en dirección oeste (W) por la cerca sur de los predios N° 01-002-0001 y N° 01-002-0002 quedando estos dos predios, así como todos los anteriores dentro del perímetro urbano, fijando así el **Punto N° 11**. Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.470 Y: 921.850. De este punto se sigue bordeando toda la cerca del lado norte de los predios rurales N° 01-002-0004 y el predio N° 01-001-0018, 01-001-0017, 01-001-0015 siguiendo por este predio y por la cerca occidental hacia el sur, pasando también por los predios N° 01-001-0019 y N° 01-001-0015 y N° 01-001-0028-y N° 01-001-0016 hasta llegar a la orilla del Río Magdalena donde se fija el **Punto N° 12**, Coordenadas georeferenciadas X: 1'651.580 Y: 920.720 sobre la orilla derecha del Río Magdalena. De aquí se sigue en dirección Norte por la margen derecha del Río Magdalena, hasta encontrar el **Punto N° 1**, punto de partida de este perímetro.

ARTICULO 10. Adóptase el perímetro Sanitario, tal como lo confiere el artículo 38 del Régimen Municipal, y el Decreto 1333 del 25 de abril de 1986, 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 Corregimiento de Guaimaro es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana, el cual se describe como sigue: Partiendo del **Punto N° 1**. Situado a la orilla del Río Magdalena, sobre el punto de coordenadas georeferenciadas X: 1'662.330 Y: 929.840, se sigue en dirección este hasta el **Punto N° 2**. Ubicado sobre las coordenadas georeferenciadas X: 1'662.330 Y: 930.260 localizadas en predios de los hermanos Sala Donado. Siguiendo en línea recta sobre los mismos predios y sobre el punto de coordenadas X: 1'662.380 Y:

930.510 se fija el **Punto N° 3**. Desde este punto y en dirección sur este y bordeando la cerca de los predios del municipio de Salamina, se ubica el punto de coordenadas georeferenciadas X: 1'661.730 Y: 930.820 sitio donde se fija el **Punto N° 4**. De aquí y en dirección Sur occidente y sobre la orilla derecha del Río Magdalena y con coordenadas georeferenciadas X: 1' 661.400 Y: 930.300 se fija el **Punto N° 5**. De aquí se sigue en dirección Norte por la margen derecha del Río Magdalena, hasta encontrar el **Punto N° 1**, punto de partida de este perímetro.

CAPITULO 3. EL USO PUBLICO Y EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 11. USO PUBLICO: Son de uso publico aquellos inmuebles de dominio publico cuyo uso pertenece a todos los habitantes de Salamina, como el de calles, plazas, fuentes, parques, caminos y en general todos los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo. (Artículo 674 del Código Civil, artículo 5 de la Ley 9 de 1989). También pueden ser destinado al uso y disfrute colectivo, los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles del dominio privado, en los que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente (artículo 5 de la Ley 9 de 1989). Ambos son parte de los inmuebles públicos y de los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados que conforman el espacio publico (artículo 5 de la ley 9 de 1989).

ARTICULO 12. ESPACIO PUBLICO: El espacio publico es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto los limites de los intereses privados de los habitantes. Así constituye el espacio publico del municipio las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación publica activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, fuentes de aguas, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para instalación y mantenimiento de los servicios públicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones para la preservación de las obras de interés publico y de los elementos históricos - culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos

naturales del entorno del municipio y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente, y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo. (artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y artículo 37 de la Ley 388 de 1997)

ARTICULO 13. ZONAS DE USO PUBLICO DENTRO DE PLANES ZONALES DE LEGALIZACION DE BARRIOS, ASENTAMIENTOS O DESARROLLOS EN GENERAL: Se consideran también como de uso publico y como parte del espacio publico a un sin que halla mediado cesión o entrega de los mismos al municipio de Salamina y aun sin haber sido destinada a tales fines en ningún planteamiento urbanístico echo por urbanizador responsable, las áreas destinadas a las vías, las destinadas a zonas verdes de uso publico, las destinadas a equipamiento comunal y publico y las destinadas al área protectora de embalses, lagunas y canales que figuren como tales en los planes zonales adoptados como parte integrante de los actos administrativos de legalización de barrios, asentamientos o desarrollos ilegales o clandestinos.

ARTICULO 14. BIENES DE USO PUBLICO DESTINADOS A LA RECREACION: Parques públicos, zonas verdes de los barrios y urbanizaciones, las áreas y edificaciones de propiedad estatal destinado a la recreación, las plazas, las zonas verdes de aislamiento o de protección ambiental de vías, las orillas del Río Magdalena, de los Caños y represa corregimentales.

Artículo 15. ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO: Los parques y zonas verdes deberán permanecer abiertos para uso y disfrute de la comunidad. Las entidades encargadas de las zonas recreativas podrán contratar su administración, mantenimiento y aprovechamiento económico con sujeción al inciso 1 del artículo de la Ley 9 de 1989.

CAPITULO 4. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

ARTICULO 16. EL RIO GRANDE DE LA MAGDALENA HUMEDAL INTERNACIONAL: A partir de la vigencia de estas normas, no se permitirá a personas naturales y/o jurídicas y a entidades municipales o de cualquier orden, el vertimiento de desechos sólidos y/o líquidos al Río Magdalena y su cuenca territorial como los Caños Renegado, Martinica o Salado, así mismo como a los Caños menores y todas las zonas aledañas a estos ecosistemas, con el fin de protegerlos de la contaminación, desecación y degradación como “humedales y hábitat de aves acuáticas” (Ley 357 de 1997 y decreto 224 de 1998).

ARTICULO 17. ZONAS DE RESERVAS PARA LA CONSERVACION REFORESTACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALEAS: Son la zona compuesta por el cause natural y la ronda hidráulica en el Río Magdalena, Caño Renegado y Caño Martinica o Salado. Las rondas constituyen el sistema troncal de drenaje en el municipio como elementos de primer orden en la incorporación de la dimensión ambiental en el Plan de Espacio Publico.

PARAGRAFO: Además de la ronda hidráulica, formaran parte para la reforestación de que trata este articulo, las siguientes zonas: La zona comprendida entre el borde máximo de la corriente natural o línea de borde y una distancia mínima de cien (100) metros para el Río Magdalena, y los Caños Renegado y Martinica o Salado; y la zona comprendida por la línea de borde y una distancia de treinta (30) metros para los caños menores.

ARTICULO 18. RONDA HIDRAULICA: Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso publico, constituida por una franja paralela a lado y lado de la línea de borde del cause permanente del Río Magdalena y los Caños Renegado y Martinica o Salado. Al igual que los caños menores que contemplan las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

ARTICULO 19. CAUSE NATURAL: Es la franja de terreno de uso publico que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efectos de las corrientes ordinarias. Hacen parte del cause natural, el lecho y la ribera, los que se definen así: a) Lecho: Es el suelo de uso publico que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.

b) Rivera: Es la superficie del terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquellas donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

ARTICULO 20. ZONAS DE AMENAZAS Y ALTO RIESGO: Las zonas de amenazas y riegos por inundaciones periódicas del río comprenden: La ronda hidráulica y el cauce natural del Río Magdalena y los Caños Renegado y Martinica o Salado. También se presentan en el municipio de Salamina zonas de amenazas y riego por degradación del suelo producto de la erosión y la minería de arcilla, así mismo la compactación del suelo lo que origina probabilidades de incendios a baja escala.

TITULO SEGUNDO SISTEMA VIAL

CAPITULO 1. SISTEMA VIAL

ARTICULO 21. El sistema vial se desarrolla en el Capitulo dos del componente Urbano el cual forma parte integral de las presentes normas. Para todos los efectos deben consultarse el referido capitulo, los cuadros N° 6, 7 y 8; y los planos respectivos.

ARTICULO 22. SECCIONES MINIMAS DE VIAS: El sistema vial se desarrolla en el Capitulo dos del componente urbano el cual forma parte integral de las presentes normas. Para todos los efectos deben consultarse el referido capitulo, los cuadros N 6, 7, y 8; y los planos respectivos.

ARTICULO 23. PLAN DE CONSTRUCCION, PAVIMENTACION Y REHABILITACION VIAL: El sistema vial se desarrolla en el Capitulo dos del Componente Urbano el cual forma parte integral de las presentes normas. Para todos los efectos deben consultarse el referido capitulo, los cuadros N° 6, 7, y 8; y los respectivos planos y el programa de ejecución.

TERCERA PARTE NORMAS URBANISTICAS GENERALES

TITULO PRIMERO

CLASIFICACION DE LOS SUELOS URBANOS

CAPITULO 1. ZONAS HOMOGENEAS DE USOS Y TRATAMIENTOS

ARTICULO 24. ZONIFICACION: Es la división del territorio del municipio con el fin de regular en forma adecuada los usos del terreno o su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

ARTICULO 25. DE LAS DIFERENTES ZONAS EN EL MUNICIPIO DE SALAMINA: Las zonas en que se dividen las áreas de actividad en el municipio de Salamina son las siguientes:
En el área de actividad residencial: Zona Residencial (R1) y Zona Residencial (R2).
En el área de actividad múltiple y comercial: Zona Múltiple 1 (M1) Zona Múltiple 2 (M2).

En el área de actividad especializada: Zona Institucional de servicios Municipales o Colectivos Sociales (INS, INS-ND), Zona Recreacional (REC, REC-ND), Zona Industrial (I).

PARAGRAFO: Las zonas de que trata el presente articulo se encuentra dentro de los suelos urbanos del municipio.

ARTICULO 26. USO. Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

TITULO SEGUNDO CLASIFICACION DE USOS

CAPITULO1. USO RESIDENCIAL

ARTICULO 27. Pertenecen al uso residencial todas edificaciones destinadas como lugar de habitación a los residentes del municipio. Para efectos de la reglamentación se identifican las siguientes modalidades: vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda trifamiliar, vivienda multifamiliar, agrupaciones o conjuntos de vivienda de interés social.

ARTICULO 28. VIVIENDA: Los conceptos: vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda trifamiliar, vivienda multifamiliar y vivienda de interés social están definidos en el....

ARTICULO 29. AGRUPACIONES O CONJUNTOS. Son desarrollos residenciales conformadas por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar, que comparten además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas verdes y servicios comunes a toda agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, zonas de cerramiento, portería, etc.

CAPITULO 2. USO MULTIPLE O COMERCIAL

ARTICULO 30. DEFINICION: Pertenece al uso múltiple o comercial todas las áreas o zonas con tendencias a una deseable mezcla de usos urbanos en variados grados e intensidad.

ARTICULO 31. CONCEPTO: Se denomina zona múltiple o comerciales, las áreas que por su localización estratégica dentro del municipio y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras constituyen sectores o corredores viales de atracción para la presentación de servicios diversos, por lo tanto, muestran tendencias a la mezcla de usos urbanos y a la intensificación de uno de ellos especialmente los comerciales.

PARAGRAFO: Son zonas múltiples o comerciales las áreas o corredores viales que con las características mencionadas en el inciso anterior se definen como tal en los planos de zonificación.

ARTICULO 32. CLASIFICACION: Para establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican dos clases de usos comerciales a saber: comercio de cobertura local (A), y el comercio de cobertura zonal (B).

ARTICULO 33. COMERCIO LOCAL: Este comercio de cobertura local se refiere a los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de consumo domestico, requeridos por la comunidad de residentes de un sector que no requieran concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no producen ni ruidos, ni olores contaminantes.

ARTICULO 34. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO: Son requerimientos para el funcionamiento de comercio de cobertura local:

No generar parque permanente

No generar áreas de carga y descarga

No requerir servicios de infraestructura especial

No producir ningún tipo de impacto o contaminación, ruidos, olores y emisiones.

No introducir ninguna alteración o modificación de las características del espacio publico del sector, como también alteración de arborización y empedrado del espacio publico.

ARTICULO 35: COMERCIO LOCAL DE PRIMERA NECESIDAD. (A-PN): Se consideran como destinadas al comercio local de primera necesidad las siguientes actividades siempre que se desarrollen en un área de ocupación no mayor de cien (100) metros cuadrados por predio.

VENTA DE BIENES: Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de un tipo industrial o al por mayor tales como: fruterías, panaderías, lácteos, expendios de carnes y pescado, salsamentaria, rancho, licores y bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares.

Ventas de artículos de consumo domestico tales como: droguería, perfumería, papelería y similares.

VENTA DE SERVICIOS: Servicios personales tales como: Sastrerías, modistería, peluquería, lavandería y tintorería, remontadora de calzado y similares.

Servicios alimenticios al detal tales como cafetería, heladería y restaurantes de comidas rápidas.

Elaboración casera de galletas, ponqués, arequipe, cocadas y similares que no requieren instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.

ARTICULO 36. COMERCIO LOCAL DE CONSUMO DOMESTICO. (A-CD): Se Consideran como destinadas al comercio local de consumo domestico, las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a los 40 metros cuadrados a saber:

Ventas al detal, en almacenes, no especializados, de artículos tales como: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares

Vídeo tiendas y similares y

Reparación de artículos de radio, televisión y similares.

ARTICULO 37. COMERCIO ZONAL: Se refiere a los usos o establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios con destino al consumo especializado generado por la comunidad urbana. Son establecimientos que si bien no generan contaminación del aire ni del agua, producen impacto sobre el espacio publico urbano y en determinadas actividades algún tipo de impacto social negativo

ARTICULO 38. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO: Debe desarrollarse en áreas no mayores a 2000 metros cuadrados de área construida. La actividad comercial que se desarrolle en estos establecimientos, no pueden ocupar áreas de antejardines o de andenes, ni intervenir los reglamentos de copropiedad horizontal. Requieren el cumplimiento del manejo del espacio público y demás normas urbanísticas.

ARTICULO 39. COMERCIO ZONAL DE BAJO IMPACTO. (B-BI). Incluye actividades de comercio local y además las siguientes:

VENTAS DE BIENES

Venta de alimentos en mercados y similares

Venta de ropa, telas, tapetes y similares

Venta de calzado, artículos de cuero y similares.

Venta de artículo cerámico, plásticos, vidrios y similares

Ventas de artesanías, marquetería y similares.

VENTAS DE SERVICIOS

a) Servicios Financieros. Bancos, cajas de cambio y similares

b) Servicio turísticos: Hoteles, restaurantes, bares – restaurantes y similares

c) Servicios culturales: Cine, teatro, artes y similares.

d) Servicios de mantenimientos: Artículos del hogar, uso domestico y similares, lavandería, tipografía, remotadora, etc.

e) Exhibición y ventas materiales para la construcción.

f) Estudios de TV. Y sonido, ventas y similares.

g) Estación de servicios de llenado.

ARTICULO 40. COMERCIO ZONAL DE MAYOR IMPACTO (B-MI).

VENTA DE BIENES

Venta de maquinaria, herramientas y similares.

Artículo para la construcción, eléctricos, ferretería y cerrajería, metálicos, ornamentación. Artículos de cocina, refrigeración, depósitos de madera y otros que requieren de bodegaje.

Artículos para uso agropecuario
Almacenes de repuestos y similares.

VENTA DE SERVICIOS

Servicios Recreativos: tabernas, bares y discotecas, billares, cantinas y electrónicos.
Servicios automotores: Talleres de reparación automotriz.

CAPITULO 3. OFICINAS Y SERVICIOS

ARTICULO 41. DEFINICION: Las oficinas son un equipamiento del municipio destinado a la prestación de servicios profesionales, técnicos, especializados o administrativos requeridos por la actividad pública y privada, tanto en la esfera económica, así como en la administración pública y de gobierno. Los establecimientos destinados a oficinas para la actividad privada en el municipio se regulan por las normas del uso residencial y comercial de esta norma.

Las oficinas destinadas a la administración pública y de gobierno y prestación de servicios por parte del estado se regulan por las normas del uso institucional. En todo caso no podrán alterar la arborización y empedrado del espacio público.

CAPITULO 4. USOS INDUSTRIALES

ARTICULO 42. DEFINICION: Son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

ARTICULO 43. En el municipio de Salamina solo trataremos la clasificación y manejo en tres (3) tipos de industria así:

GRUPO A: Alta contaminación

GRUPO B: Media contaminación

GRUPO C: Compatible con la vivienda

GRUPO A:

Extracción de piedra, arcilla y arena

Reciclaje y tratamiento de materiales como hueso animal, vidrio y chatarra

Fabricación de productos de arcilla para la construcción (ladrillos, bloques de arcilla y similares)

Industria de preparación y teñido de pieles

Almacenes de combustibles

GRUPO B:

Fabricación de productos lácteos (Queso y otros derivado de la leche)

Elaboración de alimentos para animales

Aserraderos y similares.

Fabricación de Objetos de barro, losa y porcelana.

Procesadora de frutas, legumbres y similares.

Elaboración de productos alimenticios diversos.

Fabrica de muebles y accesorios de madera.

Fabricas de productos en cuero y similares.

GRUPO C:

Fabricación de productos de panadería

Modistería, sastrería y similares

Fabricación de dulces y confitería
Elaboración de velas y productos de parafina
Fabrica de esterillas y similares

PARAGRAFO: Las actividades de estos grupos tendrán las siguientes limitantes: Para la ubicación de equipos que consuman combustible se deberán respetar un retiro mínimo de 2.50 mts. A medianera o limite de propiedad. Se prohíbe el uso de carbón, leña, fuel-oil y aceite quemado como combustible. Se prohíbe generar conflictos con el vecindario. Si se incumple algunas de estas restricciones mencionadas la actividad estará sujeta a la suspensión de la licencia de funcionamiento, por parte de la Oficina de planeación municipal de Salamina Magdalena.

CAPITULO 5. USOS INSTITUCIONALES

ARTICULO 44. USOS CIVICOS O INSTITUCIONALES. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población. Según el servicio estos usos pueden ser: Asistenciales, Educativos, Administrativos, Culturales, De seguridad y Religioso.

ARTICULO 45. CLASIFICACION DE USIOS INSTITUCIONALES. Por su radio de acción se establecen dos grupos así: GRUPO A: Influencia local y GRUPO B: Influencia zonal.

ARTICULO 46. USO INSTITUCIONAL DE INFLUENCIA LOCAL: Son los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Son de bajo impacto urbanístico social y ambiental, no genera trafico ni congestión notoria, ni ruido, ni afluentes contaminantes y no propician usos complementarios.

A los del GRUPO A corresponden los siguientes tipos de usos:

Asistenciales: Puestos de Salud, dispensarios y centros comunales

Educativos: Jardines infantiles Y GUARDERIA

De Seguridad: Puesto de policía o CAI

De cultos: Iglesias y salas de cultos.

ARTICULO 47. USO INSTITUCIONAL DE INFLUENCIA ZONAL: Son usos que presentan un servicio especializado a la población de zonas urbanas generalmente más extensa y compleja. Debido al tipo de servicios se considera de mediano impacto urbano y social, generan afluencias de usuarios concentradas en ciertos días u horas y durante horarios especiales. Pueden generar tráfico y congestión peatonal y propicia desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

A los del GRUPO B corresponden los siguientes tipos de usos:

Asistenciales: Centros de salud municipal, salas de maternidad, clínicas, ancianatos y hogares de paso, hospitales locales y regionales.

Educativos: Colegio de Primaria y bachillerato, instituto de capacitación técnica, seminarios y conventos, universidades.

Administrativos: Alcaldía municipal, notarias, servicios públicos, gas natural, electricidad, agua, teléfono y entidades municipales, Telecom, bancos, televisión y TV por cable.

Culturales: Casas de la cultura, Teatro, Biblioteca pública, etc.

De seguridad: Estación de policía municipal, Sub estaciones, bomberos, defensa civil, cruz roja.

De culto: Iglesias parroquiales, sedes de cultos.

ARTICULO 48. USOS RECREACIONAL Y TURISTICO. CLASIFICACION: Los usos, zonas y establecimientos recreativos, dedicados al esparcimiento activo o pasivo, público y/O privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en:

GRUPO A: Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico como: clubes campestre, villas campestres, parques y zonas verdes, etc.

GRUPO B: Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos, estadios, clubes sociales parques de diversión, etc.

GRUPO C: Son aquellos cuyas características ambientales se deben conservar, asegurando un uso recreativo, turístico y paisajístico para el municipio, tales como: playas del Río Magdalena, zonas forestales, parques naturales, caños, etc.

TITULO TERCERO NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 49. CERRAMINETO DE ANTEJARDINES: Cuando los cerramientos se quieren para delimitar antejardines estos no podrán tener altura superiores a 1.80 m (en toda su longitud) debiendo ser transparente mínimo en un 70%.

ARTICULO 50. CERRAMIENTO DE LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCION. Deberán tener un cierre provisional construido de tal forma que permita el libre flujo peatonal y la protección a los peatones, mientras se adelanta el proceso de construcción.

ARTICULO 51. TRATAMIENTO DE JARDINES Y/O ZONAS MUNICIPALES. Las zonas de jardín o zonas municipales deberán traerse como zonas verdes de control ambiental, en ningún caso podrán utilizarse para uso diferente a los que aquí previstos. Los andenes deberán garantizar la libre circulación de sillas para minusválidos y coches para el transporte de niños.

PARAGRAFO: A efectos de conseguir un mejor ambiente para el municipio de Salamina en lo sucesivo, en las zonas que incide el artículo anterior será obligatorio la siembra de un árbol mínimo, para cada 5 m de frente o fracción superior a 2 mts.

ARTICULO 52. TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES. Los antejardines deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental. No se permite la construcción de columnas ni ningún tipo de elementos o cubiertas sobre el área de antejardin.

ARTICULO 53. TRATAMIENTO DE RETIROS LATERALES. Los retiros laterales deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental y no serán cubiertos. Puede ser contabilizado dentro del porcentaje de zonas recreativas en agrupaciones de vivienda.

ARTICULO 54. TRATAMIENTO DE RETIROS DE FONDO. Los retiros de fondo se trataran de la misma manera que los retiros laterales.

ARTICULO 55. RETIROS LATERALES Y DE FONDO EN LOTE DE ESQUINA. En los lotes de esquina los dos linderos de lotes se tomaran como laterales.

CAPITULO 2 NORMA PARA TODA URBANIZACION

ARTICULO 56. ASPECTOS GENERALES. El estudio de todo proyecto de urbanización general y el estudio de urbanizaciones residenciales cumplirán los requisitos establecidos en los artículos siguientes:

ARTICULO 57. Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar para su aprobación ante la secretaria de planeación municipal, un estudio urbanístico que contemple lo siguiente:

Estudio geotécnico del terreno donde se ubicara el proyecto urbanístico.

Disponibilidad de servicios públicos con certificado de las distintas empresas de servicios públicos que se presentan inmediatamente estén iniciadas las obras de urbanización.

Relación vial y de transporte, que comprende la continuada de las vías del sector conforme a los planes del municipio de Salamina.

Estudio del medio ambiente, servicios comunitarios públicos y zonas verdes del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto, con el fin definir el tipo de equipamiento comunitario, que debe aportar la nueva urbanización acorde con las necesidades del sector.

Estudios ambientales, aprobados por la autoridad ambiental competente, al amparo de la normatividad ambiental vigente relacionados con licencia y cumplimiento de normas.

ARTICULO 58. SERVICIOS PUBLICOS. Las redes de servicios públicos deben extenderse en los proyectos de urbanización por áreas publicas. Sin embargo, cuando se proyectan por áreas privadas será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad respectiva que presta el servicio publico en el municipio. El interesado tramitara ante las empresas de servicios públicos, lo relativo a servidumbres para la ubicación de redes para agua, alcantarillado, energía, gas natural y teléfonos. Estas redes deben ser construidas por el urbanizador en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

ARTICULO 59. SISTEMA VIAL. En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a titulo gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vía Local de uso publico, con las siguientes características:

Que constituya una malla vial continua y concentrada con el sistema vial local y desarrollos aledaños.

Que se cumpla como requisito mínimo para vías vehiculares lo dispuesto en el articulo 27 de esta norma.

ARTICULO 60. CIRCUITOS VIALES. Para el diseño en sistema vial en urbanizaciones deberá contemplarse la conformación de circuitos con continuidad de circulación unidireccional o bidireccional completa hasta retornar al punto de partida.

ARTICULO 61. ANTEJARDINES O RETIROS DE PROTECCION. Deberá disponerse de los retiros laterales y antejardin en todas las vías publicas y privadas de urbanizaciones. Las edificaciones guardaran respecto a las vías publicas y privadas esos retiros:

Antejardin: es el área de propiedad privada comprendido entre la línea de demarcación o lineamiento y el paramento de la construcción con el frente sobre la vía. Tratamiento de retiros laterales: los retiros laterales deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental y no serán cubiertos.

Pueden ser contabilizados dentro del porcentaje de zonas recreativas en agrupaciones de vivienda.

ARTICULO 62. CESION DE AREAS AL MUNICIPIO. El urbanizador deberá ceder a titulo gratuito y mediante escritura publica debidamente registrada, las áreas requeridas para vías publicas tanto peatonales como vesiculares según reglamentación sobre la materia. De igual forma deberá ceder todas aquellas áreas destinadas a zonas verdes y recreativas y las destinadas a servicios colectivos que han de ser de uso publico.

PARAGRAFO 1. La Oficina de planeación municipal definirá la localización y características de las áreas a ceder por el urbanizador, buscando que sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse.

2. Corresponde al urbanizador ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales, deporte y recreación, de las áreas cedidas al municipio.

ARTICULO 63. AISLAMIENTO EN ARROYOS O CORRIENTE DE AGUA. Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como arroyos, ríos, represas y similares deberá dejar como retiro mínimo, con relación al borde de agua máximo de la corriente natural, una distancia mínima de treinta (30) mts.

ARTICULO 64. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR. Los tratamientos especiales que requieren las corrientes de agua, serán hechos por el urbanizador previa autorización por escrito de planeación municipal. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que esta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al municipio.

ARTICULO 65. CANALIZACIONES. Las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas de las vías laterales y zonas verdes de retiros paralelos, a juicio y previo concepto favorable de planeación municipal.

ARTICULO 66. PROTECCION FORESTAL. Todo desarrollo por urbanización deberá proteger la arborización existente. Los arboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, publicas o privadas, que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un numero mayor de arboles de especies nativas por cada árbol que no sea posible conservar. Estos arboles nuevos deberán tener mínimo 1.20 m de altura y garantizar su conservación.

PARAGRAFO. La Oficina de planeación velara por el cumplimiento de los dispuestos en el presente articulo y deberá comunicar por escrito a la corporación Regional Autónoma (CORPAMAG) sobre los atentados contra los recurso naturales del municipio.

ARTICULO 67. Todo proyecto de urbanización a ejecutar en el municipio, requiere la aprobación definitiva por parte de la Oficina de planeación municipal para dar comienzo a las obras. Dicha oficina podrá conceder permiso para urbanizar y construir simultáneamente una vez la urbanización haya obtenido aprobación definitiva de los planes conforme a las normas y requisitos establecidos en las presentes normas.

CAPITULO 3. URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS

ARTICULO 68. AUTORIZACION: a partir de la vigencia de las presentes normas urbanísticas se podrá conceder la autorización de cierre de urbanizaciones o desarrollos de conjuntos cerrados al momento en que se aprueben los planos de urbanización, se expida la licencia de construcción cuando se trate de conjuntos si el interesado la solicita expresamente.

ARTICULO 69. NORMAS MINIMAS PARA URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS: Los desarrollos y conjuntos cerrados deberán cumplir con lo siguiente:

AREA MAXIMA DE TERRENO A CERRAR: El área máxima permisible para cerramiento será de 5000 Mts. Cuadrados, pero cuando por necesidades inherentes a un desarrollo institucional o una industria especial se requiera de áreas mayores para sus instalaciones se podrán autorizar el cerramiento, previo estudio del caso.

TIPO DE CERRAMINETO: Deberán ser transparentes y permitir la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio publico circundante o con los parámetros o fachadas de las edificaciones.

AREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORACION AL CERCO DE CERRAMINETO: Todas aquellas áreas libres privadas, tales como: jardines, áreas de servicios colectivos y recreacionales, vías vehiculares y peatonales de distribución interna a las edificaciones, retiros privados de antejardin con frente a las vías publicas. Los cercos de estas áreas deberán ser claramente delimitados sobre los planos de la urbanización para su debida aprobación.

AREAS QUE DEBERAN PERMANECER SIN CERRAMINETOS: Deberán permanecer sin cerramiento, todas las áreas de uso publico y de servicios colectivos que se ceden por escritura publica al municipio o a entidades publicas.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS: Los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicio colectivo englobados por el cerramiento de la urbanización o del conjunto. Así mismo, deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y teléfono que quede dispuestas en su interior, organizar y recolectar internamente las basuras. Además deberán pagar los impuestos, tasas o contribuciones correspondientes sobre el total del área libre interna que incluya zonas verdes, vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

CONCENTRACION DE BASURAS: En las urbanizaciones y conjuntos cerrados, el urbanizador está obligado a proyectar un sitio para la concentración de las basuras que sea de fácil acceso para su recolección.

ARTICULO 70. AREAS DE CESION: Toda urbanización cerrada deberá ceder al municipio por medio de escritura pública debidamente registrada, EL PORCENTAJE DE AREAS DE CESION ESTABLECIDO EN EL Título Tercero, Capítulo 5, Sección III de las presentes normas. Dicha área deberá quedar por fuera del cerco de cerramiento de la urbanización y vinculada directamente a la vía pública para la facilidad de acceso por parte de la comunidad en general.

ARTICULO 71. DISPOSICIONES SOBRE AREAS: Cuando un terreno a desarrollar como urbanización o conjunto cerrado tenga un área superior a 10.000 mts. Cuadrados, el diseño urbano de este se efectuara en tal forma que solo se puedan cerrar áreas hasta 10.000 Mts. Cuadrados como máximo, por consiguiente deberán disponerse de vías vehiculares públicas externas sobre los diversos núcleos cerrados del mismo proceso de urbanización.

ARTICULO 72. ACCESO A LAS AREAS DE SERVICIOS COLECTIVOS Y PARADEROS: Las áreas para los servicios colectivos y los parqueaderos de una misma urbanización o de un mismo conjunto, deberán ser de libre y fácil acceso de todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán ser dispuestos en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

ARTICULO 73. SEÑALIZACION: Toda urbanización y conjunto que haya de cerrarse se deberán dotar de una señalización clara y visible con el numero y nomenclatura de los edificios, localización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencias, contara además con sistemas de seguridad contra incendios y salida auxiliares de emergencia hacia vías publicas.

CAPITULO 4. NORMAS PARA EDIFICACIONES EN ALTURAS

ARTICULO 74. ASCENSORES: Toda edificación en altura, multifamiliar, de oficinas o de carácter mixto (comercio, servicios y vivienda) que exceda de cinco pisos a partir del acceso, estará dotada del servicio de ascensor.

ARTICULO 75. ESCALERAS: Las escaleras en edificios en altura, tendrán que cumplir la siguientes especificaciones: La pendiente máxima será determinada por la formula: Dos (2) contrahuellas mas una (1) huella igual sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima igual dieciocho (18) centímetros.

Ancho mínimo del tramo de una escalera será de 0.90Mts. sea esta diseñada con uno o varios tramos.

Los descansos y circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.

Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.

Las escaleras abiertas al exterior, en ningún caso podrán proyectarse sobre zonas de antejardin o retiro adicional exigido.

Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación directa proveniente del exterior o de patios interiores, pero no de buitrón.

ARTICULO 76. PARQUEADERO: En edificaciones se permiten parqueaderos en sótanos, semisotanos y pisos superiores. Igualmente a nivel del prime piso, cuando este destinado a locales para la actividades comerciales y de servicios, siempre y cuando el acceso y la salida para los vehículos estén unificado.

Si el parqueadero se proyecta en semisotanos o sótanos, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área neta del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Y si se proyecta frente a vías existentes pertenecientes a los sistemas viales troncales, regionales y arterial que tenga retiro de antejardín, dicha rampa no podrán desarrollarse sobre este, pues la construcción de la rampa se hará a partir del parámetro de la edificación. Lo mismo se aplicara para todas las vías en proyecto de los sistemas viales citados en los cuales se contemple la exigencia de antejardín.

ARTICULO 77. SEMI SOTANOS: Cuando se proyecten semitonos, las escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín. De igual manera, la cubierta del semisótano no podrá sobresalir en relación con las zonas de antejardín y el retiro frontal obligatorio pues los voladizos se admiten únicamente a partir del nivel de la losa cubierta de la primera planta efectiva del edificio.

ARTICULO 78. TANQUES DE AGUA: Toda Edificación de mas de tres pisos de altura, deberá estar dotada con tanque para la almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros por cada unidad de vivienda o por cada cuatrocientos metros cuadrados de área construida para comercio, oficina y/o servicios.

ARTICULO 79. CANALIZACION TELEFONICA PARA CITOFONOS Y ANTENAS: Toda edificación en altura multifamiliar, de oficinas o comercial, deberá ser provista de canalización para la instalación de pararrayos, teléfonos y citofonos y para antenas colectivas de televisión en las edificaciones de tipo multifamiliar.

ARTICULO 80. ESTRUCTURA ANTISISMICA: Toda edificación en altura debe diseñarse y construirse cumpliendo con los requisitos sobre estructuras antisismica exigidos por la normatividad antismica vigente. Sin el cumplimiento de dichas exigencias, la Secretaria de Planeación Municipal no poda conceder la Licencia de construcción.

ARTICULO 81. OTRAS DISPOSICIONES PARA SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES EN ALTURA: El diseño y construcción de toda edificación en altura, deberá cumplir además, con las siguientes disposiciones con el fin de brindar mayor seguridad a sus ocupantes.

La edificación dispondrá de extinguidores contra incendios en los corredores de cada piso, de una boca de hidrante exterior a la edificación y de una boca de hidrante interior cada tres pisos de altura con su respectiva manguera de dotación, ubicada en los corredores de cada piso.

Se evitara, en lo posible, acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.

No se podrán disponer en el piso; tomacorrientes y switches de instalaciones eléctricas.

Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en las paredes, pisos y cielos de la edificación. El diseño de estas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en las paredes, pisos y cielos de la edificación. El diseño de estas instalaciones deberá estar de acuerdo con las especificaciones que disponga Electricaribe S.A. y contar con su respectivo visto bueno.

Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de esta, estarán ubicados en sitios de fácil acceso. Si este tipo de instalaciones requiere de construcciones subterráneas sobre ellas no se podrán disponer celdas de parqueo.

Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas no cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.

Los cuartos terminales de los ductos y shut de basuras deben ubicarse en sitios que permitan el acceso para su fácil evacuación.

Debe evitarse al máximo la utilización de las denominadas fachadas flotantes, con vidrieras corridas en toda la altura de la edificación.

Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contemplen áreas de balcón en su fachada.

**CAPITULO 5.
NORMAS PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES**

SECCION I. URBANIZACION RESIDENCIAL

ARTICULO 82. CONCEPTO: El terreno que haya de tratarse en el concepto general de urbanización para el uso principal de la vivienda, se denomina urbanización residencial.

ARTICULO 83. CLASIFICACION: De acuerdo a los núcleos familiares potenciales o aglomeración de unidades de vivienda, las urbanizaciones se clasifican en unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares.

ARTICULO 84. TIPOS DE URBANIZACION: Las urbanizaciones podrán ser de dos tipos: La urbanización residencial cerrada y la urbanización residencial mixta.

ARTICULO 85. URBANIZACION RESIDENCIAL CERRADA: Podrán desarrollarse urbanizaciones residenciales cerradas, siempre y cuando no bloqueen u obstruyan el desarrollo y construcción de los sistemas viales troncales, regionales y arteriales principales y además, cuando cumplan los requisitos establecidos en las presentes normas.

ARTICULO 86. URBANIZACION RESIDENCIAL MIXTA: Es el desarrollo que comprende simultáneamente programas de vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar y multifamiliar.

ARTICULO 87. ESTUDIO NECESARIO PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES: Todo urbanizador que pretenda desarrollar un terreno con un área de una hectárea o más o en áreas menores cuando las condiciones topográficas, ambientales o geológicas así lo requieran a juicio de la Secretaría de Planeación, está obligado a efectuar un estudio geológico-geotécnico.

PARAGRAFO 1. Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado, con el fin de definir su ocupación con estructuras a construir y las consecuencias de las modificaciones en el terreno causadas por las construcciones de las obras de urbanización en general y las edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular.

El estudio geológico-geotécnico contendrá lo siguiente:

Localización del proyecto.

Análisis morfométrico del área a urbanizar

Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.

Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas.

Programa de movimiento de tierras que contenga lo siguiente: Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar, procedimientos y maquinarias para realizarlo, ubicación de los sitios de depósito del material excavado y su tratamiento y plano topográfico y esquema de corte que muestren la situación actual original del terreno y la situación modificada.

Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.

Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y materiales de fundación. El análisis deberá basarse, como mínimo en granulometría, peso unitario, relación de vacío, humedad, límite de Atterberg, cohesión y ángulo de fricción interna.

Mapa aerofotogramétrico a escala 1:2000 en el cual se incluirá un esquema de localización y se registrarán los sitios de observación y muestreo del estudio.

Plano de zonificación para el uso escala 1:2000.

PARAGRAFO 2. Los estudios a que se refiere el presente artículo, serán elaborados por ingenieros y geólogos con matrícula profesional vigentes.

SECCION II. SISTEMA VIAL

ARTICULO 88. SISTEMA VIAL: Para toda urbanización residencial se establecen tres tipos de vías a saber:

Vías vehiculares locales o colectoras

Vías vehiculares de Penetración o Calles Privadas

Vías vehiculares de servicio

Vías peatonales

PARAGRAFO 1. Deberán contemplarse las vías del sistema vial de mayor jerarquía que afecten el terreno a urbanizar.

ARTICULO 89. DISTANCIAS A VIAS: Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de 70 m al borde de calzada de una vía vehicular, por consiguiente toda vía peatonal que se proyecte deberá estar ubicada entre dos vías vehiculares.

PARAGRAFO. Las zonas verdes laterales de vías vehiculares y las centrales de vías peatonales se entregarán debidamente engramadas y arborizadas.

ARTICULO 90. SECCIONES MINIMAS DE VIAS: Las vías de los desarrollos residenciales cumplirán las siguientes disposiciones:

Vías vehiculares. Tendrán una sección de 10 m como mínimo entre bordes inferiores de andenes o límites con la propiedad privada y cuya calzada pavimentada será de 6 m de sección como mínimo.

Vías vehiculares de servicio. Las vías vehiculares de servicio, tendrán un mínimo de 7m de sección pública entre bordes interiores de andenes o límite con la propiedad privada, distribuida así: 4 a 5 m de calzada, 1.00 m de zonas verdes a cada lado y 1.00 m de andén a cada lado.

Vías peatonales. Las vías peatonales públicas tendrán un mínimo de 5 m de sección pública entre bordes inferiores de andenes o límites con la propiedad privada distribuidas así: 2 m en zona dura central y 1.00m, mínimo de cada lado de zona verde.

ARTICULO 91. UNA VIA PARA TRANSPORTE PUBLICO: Toda urbanización con 250 o más unidades de vivienda, debe disponer como mínimo de una vía colectora para el transporte público colectivo. Dicha vía tendrá una sección pública mínima de 10 a 15 m distribuidos así: Una calzada de 6 m, zonas verdes laterales de 1.00 m y andenes de 1.00 MT a cada lado.

SECCION III. AREAS DE CESION

ARTICULO 92. AREAS DE CESION: Es la parte de predio transferida por el urbanizador al municipio a título gratuito y con destino a zonas verdes y a equipamiento comunal público, por medio de escritura pública debidamente registrada. Las áreas de servicios colectivos podrán cederse a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la comunidad en general o a la población de la misma urbanización, pero estas entidades estarán obligadas a dar mantenimiento total a dichas áreas así como el pago de impuestos, tasas o contribuciones, con que llegaren a ser gravadas y su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen.

ARTICULO 93. OBLIGATORIEDAD: Todo proyecto de urbanización deberá ceder al municipio un porcentaje de área para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y el uso permitido de la siguiente forma: El 50% como mínimo de estas áreas deben concentrarse en un globo de terreno.

PARAGRAFO 1. Cuando de la aplicación de las normas a un proyecto de urbanización residencial resultare causada una obligación de áreas verdes libres exteriores inferior a 600 mts cuadrados, se deberá ceder como mínimo un área de 600 mts cuadrados.

PARAGRAFO 2. Las nuevas urbanizaciones procurarán integrar el área libre pública a ceder en tal forma que quede colindante con las ya existentes o aprobadas.

ARTICULO 94. PAGO COMPENSATORIO POR AREAS DE CESION: Cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes no se justifique la cesión en terreno, la Oficina de Planeación podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente al área a ceder al municipio. Estos pagos se harán con el valor comercial del mts cuadrado de terreno.

ARTICULO 95. PROHIBICIONES: Las áreas para zonas verdes y servicios comunales, no podrán ubicarse en:
Áreas afectadas por vías arterias, líneas de alta tensión, canales abiertos o rondas del río Magdalena.
Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como ciénagas y áreas inundables.

ARTICULO 96. DOTACION: Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas, previo concepto de la Oficina de Planeación, cuando así lo requiera el municipio o la comunidad.

PARAGRAFO 1. En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedración, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo al proyecto de parques aprobados según especificaciones exigidas por la Oficina de Planeación. Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

PARAGRAFO 2. El mantenimiento de las áreas de cesión y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habitadas y legalizadas su entrega al municipio de Salamina.

ARTICULO 97. ZONAS VERDES Y COMUNALES: Las sesiones para vías de uso público serán las siguientes:
Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias, debe ceder gratuitamente para tal fin el 7% del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio, quien podrá exigir la valorización correspondiente como parte de pago. Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al municipio las vías locales definidas en este artículo y arborizar sus zonas verdes.

ARTICULO 98. SERVICIOS PUBLICOS: Todo urbanizador debe proveer, construir y ceder gratuitamente al municipio los servicios e infraestructura correspondientes y cumplir con las normas exigidas por las empresas que prestan el respectivo servicio público.

ARTICULO 99. DENSIDADES RESIDENCIALES Y CESIONES: Las densidades residenciales tendrán las siguientes categorías y sus respectivos porcentajes de cesión de la siguiente forma:

Primera categoría: De cuarenta (40) viviendas por hectárea neta urbanizable a 70 viviendas por hectárea neta urbanizable con porcentaje de cesión del 10% como mínimo del área neta urbanizable.

Segunda categoría: De setenta y un (71) viviendas por hectárea neta urbanizable a ciento veinte (120) viviendas por hectárea neta urbanizable con porcentaje de cesión del 12% como mínimo del área neta urbanizable.

Tercera categoría: De ciento veintiuna (121) viviendas por hectárea neta urbanizable a ciento ochenta (180) viviendas por hectárea neta urbanizable con porcentaje de cesión del 16% como mínimo del área neta urbanizable.

PARAGRAFO: Cuando se realicen conjuntos residenciales se exigirá la cesión correspondiente a la vivienda con un mínimo del 10% y se hará sobre el área neta urbanizable del conjunto.

ARTICULO 100. AREA VERDE LIBRE INTERIOR – EXTERIOR: El área verde libre interior – exterior, exigible en toda urbanización de vivienda, consiste en la sumatoria de áreas verdes exteriores (parques y áreas recreativas) y el total del área libre interior en lotes destinados a patios y/o antejardines. Dentro de este concepto no se comprenden las zonas verdes que hacen parte integral de la sección pública de las vías.

ARTICULO 101. AREA VERDE LIBRE MINIMA: Los nuevos desarrollos residenciales unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares deben disponer de área verde libre, mínima interior más exterior de la siguiente forma:

Para vivienda unifamiliar, cuarenta (40) metros cuadrados por unidad de vivienda, con un área verde mínima absoluta por unidad de vivienda de veinte (20) metros cuadrados que de todas maneras tiene que ser "área verde libre exterior" a ésta.

Para vivienda bifamiliar treinta (30) metros cuadrados por unidad de vivienda, con un área verde mínima absoluta por unidad de vivienda de quince (15) metros cuadrados que de todas maneras tiene que ser "área verde libre exterior" a ella.

Para vivienda trifamiliar veinticinco (25) metros cuadrados por unidad de vivienda, con un área verde mínima absoluta por unidad de vivienda de diez (10) metros cuadrados que de todas maneras tiene que ser "área verde libre exterior" a ella.

PARAGRAFO 1. Para determinar el "área verde libre interior" por lote, se tendrá en cuenta en los casos de vivienda unifamiliar en un piso, de vivienda bifamiliar de dos pisos y de vivienda trifamiliar en tres pisos, un área mínima habitacional de sesenta (60) metros cuadrados en primera planta, estén o no construidos. El área libre del lote en primera planta que exceda de sesenta (60) metros cuadrados será computable como "área verde libre interior".

PARAGRAFO 2. Cuando se trate de urbanización de lotes con servicios para su enajenación o venta, el urbanizador indicará sobre el plano a que tipología de vivienda está dirigido el loteo (unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar) y con base en esta destinación serán calculadas las áreas de que trata el presente artículo.

ARTICULO 102. DESTINACION DE AREAS Y CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES PARA SERVICIOS COMUNALES: Toda urbanización residencial (unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar) deberá destinar un área de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de área neta urbanizada para servicios comunales por cada unidad de vivienda contemplada en el proyecto. Sobre ella se deberán construir edificaciones para equipamientos a razón de un (1) metro cuadrado de área construida por cada unidad de vivienda. Cuando se trate de la modalidad de

urbanización de lotes con servicios para su enajenación o venta únicamente será exigida el área con destino a servicios comunales.

PARAGRAFO. El tipo y destinación de la(s) edificación(es) de que trata el presente artículo deberá acordarse con el municipio de conformidad con las necesidades de la población que ha de ocupar la nueva urbanización y la población residente en los alrededores del nuevo desarrollo.

CAPITULO 6. URBANIZACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR

ARTICULO 103. PLANTEAMIENTO GENERAL: En las urbanizaciones multifamiliares no se permitirá el loteo del terreno urbanizado, o a urbanizar y las áreas libres exteriores privadas estarán destinadas a atender las necesidades comunitarias recreativas y de esparcimiento de los habitantes de las edificaciones multifamiliares contempladas en el proyecto.

ARTICULO 104. ASPECTO VIAL: Toda urbanización multifamiliar debe disponer de un mínimo de 12 metros cuadrados de área vial vehicular por cada unidad de vivienda contemplada en el proyecto. Dentro del área vial podrá contabilizarse el área destinada a parqueaderos de visitantes.

ARTICULO 105. ESTACIONAMIENTOS: Deberá disponerse de áreas de parqueo privado y para visitantes. Los parqueaderos podrán disponerse en superficie o dentro de las edificaciones (sótanos, semisótanos).

PARAGRAFO. Para urbanización multifamiliar se exigirá un (1) estacionamiento privado por cada dos (2) viviendas y para visitantes uno (1) por cada cuatro (4) viviendas o apartamentos.

ARTICULO 106. AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL: Cuando se proyecte la realización de una urbanización multifamiliar deberá disponerse las áreas de equipamiento comunal en las proporciones siguientes: Diez (10) m² de área por cada 80 m² de área neta vendible y/o fracción igual o superior a 40 m.

PARAGRAFO 1. El área para equipamiento comunal deberá ser un espacio abierto, cubierto o descubierto y podrá destinarse para los siguientes usos:

Recreativos y zonas verdes: mínimo el 30%.

Los servicios comunales: el 10% con un mínimo de 30 m²

Estacionamientos de visitantes: del 10% al 20% máximo.

PARAGRAFO 2. La localización del equipamiento comunal previsto deberá hacerse dentro del diseño del proyecto y anexo a las áreas comunes, garantizando su acceso y su carácter comunal, para lo cual debe hacerse clara referencia en el reglamento de copropiedad de la edificación y sus áreas libres.

CAPITULO 7. EDIFICACIONES Y CONJUNTOS MULTIFAMILIARES

ARTICULO 107. EDIFICIO MULTIFAMILIAR AISLADO: Es la edificación destinada a vivienda multifamiliar con o sin locales comerciales para usos compatibles, a construir en lotes urbanizados que por sus características, cumplan las normas específicas señaladas en las diferentes zonas establecidas en las presentes normas.

ARTICULO 108. CONJUNTO MULTIFAMILIAR: Es la edificación o grupo de edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar con o sin locales comerciales de uso compatible, pareadas o no a construir en lotes urbanizados que por sus características, cumplan las normas específicas señaladas en las diferentes zonas establecidas en las presentes normas.

ARTICULO 109. ESTACIONAMIENTOS: Los conjuntos multifamiliares deben disponer de área de parqueo en las mismas proporciones y condiciones a las establecidas para toda urbanización multifamiliar.

ARTICULO 110. NORMAS VARIAS: Las edificaciones multifamiliares solo podrán construirse en lotes que tengan frente a vías con sección pública mínima de doce (12) metros entre los bordes interiores de los andenes o

limite con la propiedad privada. En los lotes en esquina o en aquellos que tengan varios frentes sobre la vía pública, esta exigencia deberá cumplirse en todos sus frentes.

ARTICULO 111. RETIROS MINIMOS: Toda edificación multifamiliar de cuadro (4) o más pisos debe respetar un retiro frontal mínimo de diez (10) metros al eje de la calzada de la vía que esté más próxima al lote de terreno a desarrollar, sin perjuicio del requisito establecido en el artículo anterior y demás retiros exigidos por normas y diseños viales. Si el actual retiro al eje de la vía fuere mayor al aquí reglamentado, se respetará el retiro existente.

ARTICULO 112. RETIROS MINIMOS ENTRE FACHADAS: Los retiros mínimos entre fachadas en toda nueva agrupación de edificios multifamiliares, serán de 5 metros como mínimo.

ARTICULO 113. LOCALES COMERCIALES EN EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES: En las edificaciones multifamiliares ubicadas en zona residencial, se permitirá hasta en un cincuenta por ciento (50%) del área de ocupación, la construcción en primer piso de locales que tengan un frente mínimo de tres (3) metros y accesos independientes al de las viviendas, con destino a usos y actividades comerciales y de servicios. El uso para estos locales será únicamente el permitido para la zona.

Si se tratare de un conjunto multifamiliar, deberá disponerse de área de parqueo para las actividades comerciales y de servicio.

PARAGRAFO. El área de locales podrá convertirse en forma total o parcial en parqueo destinado a la unidad de vivienda de la misma edificación y su acceso será independiente del de los apartamentos.

CAPITULO 8.

NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 114. GENERALIDADES: Denomínese urbanizaciones residenciales con obras mínimas o de vivienda de interés social a los desarrollos residenciales de características urbanísticas mínimas, las cuales podrán ser construidas por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por delegación.

ARTICULO 115. MODALIDADES: Las urbanizaciones mencionadas en el presente artículo, admitirán solamente las modalidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.

ARTICULO 116. OBRAS INDISPENSABLES: El urbanizador de un desarrollo residencial con obras mínimas deberá ejecutar las siguientes obras indispensables:

- Apertura de las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados incluido el descapote, rellenos y cortes hasta la subrasante definida. A las vías vehiculares se le debe efectuar el afirmado.
- Apertura y explanación de las áreas libres, zonas verdes y recreativas y las destinadas a la futura ubicación del equipamiento colectivo social y de cesión, las cuales deben quedar clara y debidamente demarcadas y cercadas.
- El área mínima de lote será de 72 m²
- Frente mínimo de lote será el establecido en la norma para la zona pero nunca menor de 6 m.
- Servicios Públicos domiciliarios de Acueducto y Alcantarillado: El servicio de acueducto podrá ser prestado en su totalidad y el alcantarillado podrá ser un sistema de drenaje combinado, general y/o individual.

- Servicio de energía y alumbrado público; podrá ser prestado con de madera y tendido aéreo de redes y acometidas.
- Servicio telefónico por medio de teléfonos públicos localizados estratégicamente en la urbanización.
- Los servicios públicos tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas encargadas de la prestación del respectivo servicio.

ARTICULO 117. APROBACION DE LA URBANIZACION: La aprobación de urbanizaciones residenciales de que trata el presente capítulo será dada por la Oficina de Planeación municipal y su tramitación será diligenciada con carácter prioritario.

PARAGRAFO. Para todos los efectos, los proyectos de vivienda de interés social deben cumplir con las normas del INURBE, los que se formulen para áreas urbanas y con las normas del Banco Agrario de Colombia, para las áreas rurales.

CAPITULO 9. NORMAS PARA CONJUNTOS COMERCIALES

ARTICULO 118. DEFINICION: Debe entenderse que el concepto de conjunto comercial, es la agrupación de establecimientos destinados a la actividad específica del comercio o servicio. También se consideran dentro de esta definición los que contemplan uso múltiple con vivienda o industria.

ARTICULO 119. CLASIFICACION: De acuerdo al impacto urbanístico y ambiental los conjuntos comerciales se clasifican según las modalidades siguientes:

CENTRO COMERCIAL: Es el conjunto de locales o edificaciones que se desarrollan dentro de una rama de comunicación por corredores interiores o exteriores, pasajes o galerías para la venta de mercancía diversa o de servicios al público. Esta disposición les permitirá contar con servicios individualizados o comunes, zonas comunes y administración común.

ALMACEN POR DEPARTAMENTO: Es la agrupación dentro de un mismo edificio, con servicios mas comunes y una sola administración de un conjunto de locales para ventas al por menor y dentro de un gran espacio común y requieren de una sola licencia de funcionamiento.

PASAJE COMERCIAL: Es la formación en línea de dos o más locales comunicados por una vía común, dedicados a actividades comerciales. Estos locales requieren para su funcionamiento licencias individuales y podrán disponer de servicios y administración comunes. Los pasajes comerciales solo podrán ubicarse en zona destinada como múltiple (M-1) y corredores viales.

PARAGRAFO 1. Los conjuntos comerciales contarán como parte integral de ellos, con parqueaderos, circulaciones, locales en general, vitrinas y áreas de servicios comunes.
Se entiende como local, el espacio cerrado destinado a ubicación de un negocio para la comercialización de bienes, mercancías y/o servicios y que permiten el acceso a los compradores al interior.

PARAGRAFO 2. No se considera conjunto comercial los locales que se ubican en edificios de uso mixto y en primer piso, que abran al exterior o sobre la calle.

ARTICULO 120. LOCALIZACION: Los conjuntos comerciales son de uso restringido y para su funcionamiento deberán someterse a un estudio y análisis por parte de la Oficina de Planeación Municipal, para efectos de prever su impacto urbanístico en el entorno inmediato, para que este sea de acuerdo a las normas de la presente normas y con las especificaciones que por circunstancias no previstas sea necesario exigir en defensa del medio ambiente de Salamina.

SECCION I. DE LAS NORMAS ARQUITECTONICAS

ARTICULO 121. EQUIPAMIENTO COMUNAL: El porcentaje de equipamiento comunal quedará distribuido de la siguiente forma: Recreativo: 90%; para juegos infantiles: 10%.

PARAGRAFO 1. Los conjuntos comerciales no están obligados a ceder al municipio áreas determinadas a zonas verdes públicas, excepto las áreas de recreación de uso común que deban dejarse cuando el conjunto contemple además vivienda en cuyo caso las áreas de recreación deberán repartirse proporcionalmente a las áreas netas del lote destinado a cada caso.

ARTICULO 122. ZONAS DE ADMINISTRACION: Todo conjunto comercial destinará el 1% mínimo del área total construida para la ubicación de servicios como: oficinas y depósitos para la administración del conjunto, vestieres y servicios sanitarios para los empleados, etc, se excluyen de este 1% las áreas para parqueadero en sótanos y semisótanos.

ARTICULO 123. ZONAS DE SERVICIOS GENERALES

BAÑOS PUBLICOS: Todo conjunto comercial deberá proveer por cada 200 mts cuadrados de construcción, o fracción de 50 mts cuadrados de batería de servicios sanitarios que consta de: 1 sanitario, 1 orinal o su equivalente y un lavamanos para hombres y dos sanitarios y un lavamanos para mujeres.

ASEO Y BASURAS: Prever un cuarto de aseo en cada piso y un cuarto general de basuras, con las características vigentes en la norma, si es el caso.

SEGURIDAD: Se deberá proveer los sistemas de seguridad requeridos como extinguidores, señalización, ventilación, hidrantes, entre otros.

CARGUE Y DESCARGUE: De acuerdo a la magnitud y características del proyecto se deberá solucionar el cargue y descargue del interior del predio y/o prever una bahía de acuerdo al diseño y tratamiento del espacio público.

PARAGRAFO 1: Además de lo anterior se debe dar cumplimiento a la reglamentación para minusválidos.

ARTICULO 124. LOCALES DEL CONJUNTO: En los conjuntos comerciales no habrá restricciones para el diseño, cantidad, tamaño de área y dimensiones de frente de los locales que integran el conjunto.

ARTICULO 125. ACCESOS: Los accesos para uso público en el primer piso deberá ser de 2 metros de ancho como mínimo.

PARAGRAFO. Cuando el acceso principal en primer piso conecte dos espacios públicos diferentes, se deberá garantizar su carácter público.

ARTICULO 126. CIRCULACIONES: El ancho mínimo de circulaciones horizontales o corredores para servicios locales en ambos costados será de 3 metros de ancho y 2.50 metros de alto en altura libre. Para los de servicio de un solo costado será de 2 metros.

ARTICULO 127. SOTANOS Y SEMISOTANOS: Los conjuntos comerciales que requieran de sótanos o semisótanos deberán conservar el alineamiento del eje vial y las escaleras y rampas de acceso deberán construirse del borde del alineamiento hacia el interior del lote y no usar el espacio público.

ARTICULO 128. ANTEJARDINES: Los conjuntos comerciales ubicados en zonas de uso múltiple no podrán usar el antejardín para construir sobre él, cerramientos, tabiques, cocinas, pasillos, calentadoras, mostradores, estanterías, muebles fijos, parlantes o cualquier elemento similar ni usarse como sitio de exhibición de mercancías.

ARTICULO 129. VENTILACION E ILUMINACION: El interior de los conjuntos comerciales deberá estar debidamente ventilados e iluminados, preferentemente por medios naturales y patios abiertos de 3m mínimo y descubiertos que propicien una ventilación cruzada en corredores de circulación aunque en el interior de los locales pueda ventilarse artificialmente con aire acondicionado mecánicamente.

ARTICULO 130. PARQUEADEROS: Los conjuntos comerciales que se ubiquen en las distintas zonas proveerán un mínimo de parqueaderos acorde con el número de locales.

PARAGRAFO. La dimensión mínima por parqueaderos incluida el área de maniobra será de 25 m².

CAPITULO 10. NORMAS PARA SERVICIOS COMERCIALES ESPECIALES

SECCION I. SERVICIOS HOTELEROS

ARTICULO 131. LOCALIZACION: Los servicios hoteleros podrán localizarse únicamente en las zonas determinadas por la reglamentación de las presentes normas, zona múltiple M1 y corredores viales.

PARAGRAFO. Los hoteles que con anterioridad a la expedición de esta Norma se encuentren ubicados en zonas donde no esté autorizado su uso, y ubicados en edificaciones especialmente diseñadas para tal fin deberán acreditar el cumplimiento de las normas sobre: Servicios complementarios, estacionamientos y complementariedad de la norma, establecida en esta sección.

ARTICULO 132. COMPLEMENTARIEDAD DE LA NORMA: Las edificaciones destinadas al servicio de hotelería deberá cumplir además con las disposiciones específicas que al respecto tenga dispuesta la Corporación Nacional de Turismo y con todas las normas de urbanismo dispuestas en las presentes normas.

Como uso complementario y de servicio a los huéspedes se permite el funcionamiento en hoteles y apartahoteles, usos complementarios como restaurantes, bares, casinos, almacenes y servicios recreativos.

PARAGRAFO. Estos servicios se permitirán siempre y cuando no presenten visibilidad ni anuncios publicitarios desde el exterior que promocionen sus servicios.

SECCION II. TEATROS: SALAS DE CINE Y ESPECTACULOS OCASIONALES

ARTICULO 133. UBICACIÓN: Los teatros y las salas de cine podrán localizarse en los sectores donde esté permitido y como servicio complementario de centros comerciales, educativos o comunales.

ARTICULO 134. NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION: La construcción, remodelación y reforma de salas de teatro y cine, se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción establecidas en estas normas.

- Area mínima de lote: 800 mts cuadrados
- Frente mínimo de lote: 15 mts cuadrados
- Estándar de uso o capacidad: 1.25 mts cuadrados por cada usuario, con circulación interior.
- Pisos: Material impermeable de fácil limpieza
- Entradas y Salidas: Se deben acondicionar en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Tendrá como mínimo dos salidas, cada una con 2.00 metros de ancho mínimo, cuando la capacidad de la sala excede de 300 personas, por cada cincuenta personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en 10 cm. Las puertas de salida deberán abrirse un descanso o plataforma cuyo fondo será de 2 metros como mínimo entre la última escala y la puerta de salida.

- Pasillo y vestíbulos: Dispondrán de iluminación baja, indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independientemente del sistema de iluminación. El vestíbulo tendrá 1 metro por cada cuatro espectadores con un mínimo de 50 m².
- Puertas de emergencia: Deberá disponer de una como mínimo debiendo aumentarse su número de acuerdo con la capacidad del local, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal. Estas puertas deberán abrir hacia fuera.
- Patios laterales: A los costados de la sala, sino existiera una vía o espacio público se dejarán patios laterales cuyo ancho será 1.50 metros si la capacidad del local es de 500 personas y 2.50 m para capacidades hasta de 1.000 personas.
- Casillas de proyección: Serán dispuestas por el proyectista en materiales de acabado incombustible y provista de ventilación natural o con aire acondicionado.
- Equipos de aire: Contarán con un equipo de aire acondicionado de conformidad al volumen de la edificación y capacidad de espectadores.
- Parqueaderos: Se deberá mantener 1 parqueadero por cada 30 personas de capacidad o fracción de 15. El número de parqueos se deberá para el caso de teatros o cines vinculados a conjuntos residenciales.

ARTICULO 135. ESPECTACULOS OCASIONALES: La Secretaría de Planeación Municipal emitirá el concepto sobre ubicación para los espectáculos ocasionales, tales como: Circos, ferias, exposiciones y similares, de ser positivo la Secretaria de Gobierno Municipal procederá a expedir el permiso de funcionamiento de acuerdo con su competencia.

SECCION III. ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PUBLICO

ARTICULO 136. LOCALIZACION GENERAL: Los establecimientos abiertos al público, ya sea que funcionen sin expendio de licores, como las fuentes de soda, heladerías, salsamentarias, cafeterías, restaurantes, tiendas y reposterías; o bien con venta de consumo de bebidas alcohólicas, tales como griles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, bares o cantinas, taberna tascas y heladerías están sometidos en cada caso a las normas urbanísticas y de construcción aplicables en la zona donde esté autorizado su ubicación y las normas de contaminación ambiental vigentes.

ARTICULO 137. LOCALIZACION RESTRINGIDA: Los griles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, cantinas o bares, tabernas y heladerías, solo podrán localizarse en la zona de actividad múltiple, determinada en estas Normas y sobre carreteras determinadas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 138. PARQUEADERO PARA VISITANTES: Los griles, discotecas y estaderos deberán disponer como servicio anexo dentro del área útil del lote, de un mínimo de 5 espacios de parqueo incluyendo área de circulación.

Para los griles y discotecas a ubicarse en los sectores de actividad múltiple, la Secretaría de Planeación Municipal podrá exigir la dotación del servicio anexo de parqueadero o la facilidad del parqueadero en un radio no mayor de 60 m del local destinado a la respectiva actividad.

SECCION IV. ESTACIONES DE SERVICIO

ARTICULO 139. REGLAMENTACION: Los proyectos de construcción para la instalación y funcionamiento de los establecimientos destinados al expendio particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante y a la venta de lubricantes, accesorios y otros productos para los vehículos automotores y la prestación de servicios inherentes a los mismos en el municipio de Salamina se registrarán por disposiciones de las presentes

normas y por las del decreto N° 283 de 1990, el N° 353 de febrero 8 de 1991 y el N° 1677 de octubre 14 de 1992.

ARTICULO 140. APROBACION DE PROYECTOS: Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal aprobar o negar peticiones sobre ubicación e instalación de los establecimientos mencionados en el artículo anterior de conformidad con la presente reglamentación.

ARTICULO 141. CLASIFICACION: Los establecimientos a que se refiere las presentes normas se clasificarán así:

Estación de servicio clase A: El establecimiento que venda al público elementos que los vehículos automotores requieran para su normal funcionamiento, tales como combustibles, aceites, llantas, neumáticos, accesorios y que presta dos o más de los siguientes servicios: lavado, engrase, reparación de llantas, alineación, balanceo y suministro de aire.

Estación de servicio clase B: El establecimiento dedicado exclusivamente a la venta de combustible, lubricantes, baterías, accesorios y suministro de aire.

Estación de servicio privado: Las instalaciones de una empresa o institución destinada exclusivamente al servicio de suministro de combustible para sus automotores.

ARTICULO 142. LOCALIZACION: Las estaciones de servicio clase A y B podrán ubicarse sobre vías arterias y de carácter regional o nacional.

PARAGRAFO 1. No se podrá ubicar una estación de servicio a una distancia inferior a 300 m de otra existente.

ARTICULO 143. RESTRICCIONES DE LOCALIZACION: Los linderos de los lotes de las estaciones a que se refieren estas normas no podrán quedar a una distancia menor de 80 metros de los linderos de edificios, plazas de toros, hoteles y demás sitios destinados exclusivamente para reuniones públicas y que como tales hallan sido

expresamente autorizados por las autoridades de Planeación del Municipio. En terrenos localizados en las zonas aledañas a glorietas o a intersecciones de vías regionales con arterias urbanas.

ARTICULO 144. ACCESOS Y SALIDAS: Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar perfectamente separadas y definidas por señales visibles, además se harán siguiendo los sentidos de la circulación de la vía con una inclinación de 45° para vías arterias o regionales y de 60° para vías secundarias, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso no será menor de 7 m. Las entradas y salidas de una estación de servicio clase A y B estarán separadas entre si 12 mts.

ARTICULO 145. TRATAMIENTO DE CALZADAS: La calzada de las entradas y salidas en la estación de servicio llevará a todo lo ancho o acabados antiresbalante y color que haga contraste con la acera; igualmente se deberá conservar limpiade todo residuo de aceite y combustible.

ARTICULO 146. AREAS DE CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTOS TRANSITORIOS: En las estaciones de servicio clase A y B el 70% del área neta se destinará a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesitan de los servicios de la estación, proporción que deberá conservarse aún después de cualquier reforma.

ARTICULO 147. UBICACIÓN, AREA MINIMAS Y FRENTE: Para estaciones de servicios clase A debe llenar los siguientes requisitos en cuanto a ubicaciones mínimas netas y dimensiones:

A lo largo de vías arterias o regionales o en el cruce de este tipo de vías, el área mínima será de 1.600 mts cuadrados y el frente mínimo de 40 mts.

En el cruce de una vía arteria o regional con una vía secundaria o de servicio entre vías paralelas, el área mínima será de 1.200 mts cuadrados y el frente mínimo de 35 mts siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre la vía secundaria o de servicio.

El lote para estaciones de servicio clase B tendría las siguientes dimensiones y áreas mínimas:

A lo largo de vías arterias y regionales o en el cruce de este tipo de vías, el área mínima será de 600 mts cuadrados y el frente mínimo de 30 mts.

En el cruce de una vía arteria o regional con una vía secundaria o de servicio o entre vías paralelas el área mínima será de 450 mts cuadrados y el frente mínimo de 20 mts siempre y cuando los accesos y salidas se localicen sobre las vías secundarias o de servicio.

PARAGRAFO. A lo largo de vías regionales o arterias y en lotes con áreas mínimas de 400 mts cuadrados se permitirá el funcionamiento de estaciones de servicio clase B con una sola isla dotada de dos surtidores como máximo.

ARTICULO 148. SEPARACION DE ISLAS SURTIDORAS: Las islas surtidoras paralelas entre sí tendrán una separación mínima de 9 metros entre bordes de islas. La separación mínima entre islas surtidoras y las edificaciones de una estación de servicio o llenado será de 6.50 mts. Los surtidores, tanques de combustible y demás depósitos de materiales inflamables se ubicarán con una separación mínima de 5 m de los linderos del lote y como limite con otras construcciones. Se exceptúan los retiros mayores dispuestos por las normas o por la Oficina de Planeación Municipal. El muro divisorio tendrá una altura mínima de 4 mts

ARTICULO 149. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN ESTACIONES DE SERVICIO. Los lavaderos, engrasaderos, gatos elevadores y toda construcción perteneciente a la estación de servicio se podrán ubicar hasta una distancia mínima de 3 mts de los linderos del lote exceptuando aquellas que establezca la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 150. PROTECCION A PEATONES: Para fines de protección del peatón entre el andén de la vía y el piso de la estación de servicio se deberá construir una zona verde de 1.50 m de ancho.

ARTICULO 151. USO DE SUELOS EN ESTACIONES DE SERVICIO: Los terrenos ocupados por estaciones de servicio Clase A y B, serán dedicados exclusivamente a este fin y de conformidad con el tipo de servicios

expresados en el artículo referente a la clasificación de estos establecimientos salvo en lo relacionado con el servicio de cafetería que se regirá por las disposiciones pertinentes y siempre que su área esté contabilizada dentro del 30% de construcción permitida. En ningún caso se tolerará la adecuación de sótanos ni tanques de almacenamiento al aire libre ni vivienda.

ARTICULO 152. SERVICIOS SANITARIOS: Las estaciones de servicio clase A y B deberán disponer de sanitarios públicos para damas, caballeros, entendiéndose que estas unidades de servicio sanitario estarán sujetas al control de la Secretaría de Salud del municipio o entidad que haga sus veces.

ARTICULO 153. TANQUES DE ALMACENAMIENTO: Los tanques de almacenamiento de combustibles de las estaciones a que se refiere esta reglamentación deberán disponerse en forma subterránea.

ARTICULO 154. DISPOSICIONES DE MUROS DE CIERRE: Los muros de cierre sean medianeros o simplemente divisorios de las estaciones de servicio en general aislados por medio de un andén interior de 60 cms de ancho y de 20 cms de altura en toda su longitud y una barrera vertical de protección del muro ubicada al borde del andén representada por rieles o perfiles en "L" o semejantes, distanciados 2 mts entre sí y con una altura mínima de 1.50 mts debidamente anclados al piso. Esta barrera vertical de protección estará pintada en franjas de 20 cms de ancho y colores alternos amarillo y negro.

ARTICULO 155. PISOS: Tanto en las estaciones de servicio clase A como las de clase B deberán adecuar pisos duros en pavimentos de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares.

ARTICULO 156. SERVICIOS PROHIBIDOS: En los establecimientos a que alude esta Norma, no se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales para usos distintos de los que implican la prestación de los servicios autorizados en cada caso.

ARTICULO 157. **NORMAS DE SEGURIDAD:** Las estaciones de servicio en general deberán tener:

Una adecuada dotación de extinguidores de espumas colocados en lugares visibles.

Prohíbanse en todas las estaciones de servicio el consumo de cigarrillos, venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como hornilla, fogones y parrillas descubiertas.

Prohíbanse el abastecimiento de combustible a vehículo de transporte público o colectivo con pasajeros en el interior del respectivo vehículo. La violación de esta disposición acarreará multa de cinco (5) salarios mínimos mensuales por la primera vez, la suspensión de la licencia por treinta (30) días por la segunda vez y la cancelación por la tercera (3) vez mediante resolución motivada de la alcaldía municipal.

Las estaciones de servicio deberán funcionar en adecuada presentación y de aseo.

ARTICULO 158. **VENTA DE GASES LICUADOS O PETROLEOS:** Las estaciones de servicio clase A y B y que se dediquen a la venta en forma permanente o transitoria de gases licuados de petróleo, deberá ceñirse a las normas ordenadas por el Ministerio de Minas y energía sobre esta clase de actividades.

ARTICULO 159. **TRAMITACION PREVIA:** Todas las estaciones de servicio deberán solicitar a la Oficina de Planeación Municipal el certificado de factibilidad del uso del suelo, para tramite posterior ante esas dependencias de la licencia de construcción.

ARTICULO 160. **SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL:** Para las estaciones de servicio clase A y B que se localicen dentro del perímetro urbano municipal vigente, deberán solicitar el permiso de suministro de aguas para el abasto y la aprobación del sistema de evaluación de aguas residuales ante la entidad administradora de los servicios de acueducto y alcantarillado municipal para la licencia respectiva, el interesado deberá presentar constancia de un cumplimiento a satisfacción de las especificaciones de construcción de las correspondientes redes de energía expedida por la entidad respectiva.

ARTICULO 161. **LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO:** Además de la autorización de funcionamiento que deberá otorgar en cada caso, el Ministerio de Minas y Energía, la Secretaría de Gobierno Municipal o la Oficina que haga

las veces, expedirá la licencia de funcionamiento, si la respectiva estación de servicio o llenado, ha satisfecho las exigencias señaladas.

PARAGRAFO. Para el otorgamiento de las licencias de funcionamiento a las estaciones de servicios existentes, en los términos del presente artículo, será requisito indispensable la obtención de la correspondiente licencia definitiva de construcción, expedida por la Oficina de Planeación Municipal de Salamina.

SECCION V. TALLERES DE MECANICA

ARTICULO 162. UBI CACIÓN: Los talleres de mecánica se podrán ubicar en los corredores viales y en las zonas donde no se restrinjan o prohiban su uso.

ARTICULO 163. AREA DEL LOTE. El área del lote mínima para talleres no podrá ser menor de 400 mts cuadrados y su frente mínimo será de 15 mts.

ARTICULO 164. NORMAS DE DISEÑO: Los lotes deben tener cerramiento en bloques o ladrillos.

- El ancho mínimo de la puerta de acceso del vehículo será de tres (3) mts.
- Se deberá proveer un espacio de parqueo o espera para cada uno de los sitios de trabajo al interior del establecimiento.
- En ningún caso se podrá utilizar el antejardin como parqueadero o sitio de trabajo y no se podrá cubrir el retiro de fondo.

SECCION VI. TALLERES DE MANTENIMIENTO DE MUEBLES, ELECTRODOMESTICOS Y BICICLETAS

ARTICULO 165. UBI CACIÓN: Los talleres de mantenimientos de muebles, electrodomésticos y bicicletas se podrán ubicar en los corredores viales y en las zonas donde no se restrinja o prohíba su uso.

ARTICULO 166. NORMAS DE DISEÑO Y FUNCIONAMIENTO: En ningún caso se podrá utilizar el antejardin como zona de exhibición o trabajo. En caso de ofrecer servicio de transporte deberá proveer espacio para parqueo de carga al interior de la construcción. Deberá respetar el retiro de fondo del lote y dejarlo sin cubierta.

CAPITULO 11. NORMAS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

ARTICULO 167. DEFINICION: Se consideran las instalaciones especiales a todos aquellos elementos o estructuras que se anexas para cumplir cualquier fin a las edificaciones, tales como antenas parabólicas, antenas y cables de transmisión y recepción de señales de radio, faros, tanques, etc.

ARTICULO 168. NORMAS GENERALES: Las instalaciones especiales serán consideradas como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos laterales, aislamientos posteriores, aislamientos entre edificaciones, retrocesos, servidumbres y demás formas volumétricas correspondientes a la zona del municipio de Salamina en que se ubique sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas específicas que se expidan para reglamentar otros aspectos relativos a su ubicación y funcionamiento.

ARTICULO 169. DE LA UBICACIÓN: La ubicación de las instalaciones especiales será autorizada en: Areas y espacios comunes al interior de las edificaciones, siempre y cuando no perjudiquen el desarrollo de las funciones aprobadas para esas zonas. En estos casos la ubicación de estas instalaciones especiales sólo podrán ser autorizada previa aprobación de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad.

Las cubiertas de las edificaciones siempre y cuando las instalaciones especiales no superen la altura de 5 m cualquiera de sus posiciones.

ARTICULO 170. DE LA NO-UBICACIÓN: No se podrá autorizar la ubicación de las instalaciones especiales sobre las siguientes zonas:

Retiro de frente o antejardin

Zonas viales

Zonas de plazas y parques

Zonas de retiro lateral o retiro posterior de las edificaciones, o entre aislamientos de las edificaciones de un mismo proyecto.

En zonas de control ambiental

En general sobre los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo

CAPITULO 12. PROCEDIMIENTO DE PERMISO

ARTICULO 171. EN EDIFICACIONES EXISTENTES: La solicitud de permiso para la ubicación de la instalación especial, se presentará ante la Oficina de Planeación Municipal. La solicitud para la ubicación en inmuebles ya edificados, deberá efectuarse por el procedimiento de permiso de adición o reforma.

ARTICULO 172. EN EDIFICACIONES NUEVAS: La solicitud para la ubicación en construcciones nuevas, deberá incluirse dentro de la solicitud de la licencia de construcción.

ARTICULO 173. LEGALIZACION DE INSTALACIONES: Los propietarios de inmuebles que tengan instalaciones especiales y cumplan con las normas establecidas en las presentes normas deben solicitar la legalización en el término de seis meses contados a partir de la fecha de su publicación.

ARTICULO 174. DE LAS SOLICITUDES: La solicitud para la ubicación de instalaciones especiales debe reunir los siguientes requisitos:

Nombre del propietario y constructor responsable

Dos juegos de planos arquitectónicos en el que aparecen la instalación especial (esc: 1:50 ó 1:100).

Poder debidamente otorgado cuando el solicitante sea diferente del propietario.

Acta de aceptación de la asamblea de copropietarios para efectuar la adición, cuando el inmueble esté sometido al régimen de propiedad horizontal.

ARTICULO 175. SANCIONES: El incumplimiento de estas normas acarreará las sanciones pertinentes de que trata el artículo 108 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO 13. NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE OFICINAS Y SERVICIOS

ARTICULO 176. LOCALIZACION: Los establecimientos de oficinas y servicios, que hagan parte o no de agrupaciones de oficinas podrán ubicarse en las diferentes zonas del municipio de Salamina.

ALTURA MAXIMA: La altura máxima permitida para agrupaciones de oficinas en zonas residenciales es de cuatro pisos.

ARTICULO 177. RETIROS: Sobre el antejardin serán los determinados según la vía. Los laterales y de fondo, serán los establecidos para edificaciones multifamiliares cuando se localicen en zonas residenciales y los determinados para el caso cuando se localicen en zonas múltiples.

ARTICULO 178. ESTACIONAMIENTOS: Deberá destinarse (1) por cada oficina.

CAPITULO 14. CONSULTORIOS MEDICOS Y SIMILARES

ARTICULO 179. LOCALIZACION: Los consultorios médicos, odontológicos, veterinarios, laboratorios clínicos o dentales y aquellos que presten un servicio de tipo individual, hagan parte o no de agrupaciones de consultorios, podrán localizarse en las diferentes zonas del municipio de Salamina.

ARTICULO 180. RETIROS: Sobre el antejardin serán los determinados según la vía. Los laterales y de fondo, serán los establecidos para edificaciones multifamiliares cuando se localicen en zonas residenciales y los determinados para el caso, cuando se localicen en zonas múltiples.

ARTICULO 181 ESTACIONAMIENTOS: Deberá destinarse uno (1) por consultorio.

CAPITULO 15. NORMAS PARA SERVICIOS INSTITUCIONALES

SECCION I. SERVICIOS DE SALUBRIDAD

ARTICULO 182. LOCALIZACION DE CLINICAS, CENTROS MEDICOS Y AFINES: Este tipo de servicio podrá localizarse en las zonas que se señalan a continuación:
Zona de uso múltiple M1 y M2, corredores viales, Zona R1 y R2.

PARAGRAFO. La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicios, se ajustarán a las normas para edificaciones de vivienda multifamiliar que rijan para la zona correspondiente y en todos los casos a las disposiciones específicas para los parqueaderos y garajes, los cuales serán obligatorios a razón de un estacionamiento por cada consultorio u oficina.

SECCION II. SERVICIOS RELIGIOSOS, CAPILLA, IGLESIA, SALAS DE CULTO

ARTICULO 183. UBICACIÓN Y REQUISITOS ESPECIALES: Las edificaciones para los servicios destinados al culto de cualquier religión o secta religiosa, tales como templos, capillas y edificaciones similares, se consideraran como uso restringido y según la zona y ubicación específica requieren de análisis previo por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 184. **NORMAS DE DISEÑO:** El área máxima de ocupación de la edificación en el lote será del 45% y el área libre se destinará a la construcción de un atrio con un área mínima de 50 mts cuadrados en piso duro ornamental.

Patios laterales: A los costados de la nave, sino existiere una vía o espacio público, se dejarán patios laterales. El ancho será de 1.50 mts si la capacidad es de 500 personas o menos. De 2 mts si la capacidad de la nave es de 1.000 personas o más.

Ventilación: Se efectuarán por medio de ventanas o vitrales que pueden abrirse.

Puertas: Las puertas exteriores tendrán un ancho mínimo de 1.50 mts y deberán corresponder a lo ancho de los pasillos de circulación interior.

SECCION III. CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES - CEMENTERIOS

ARTICULO 185. **CRITERIOS PARA SU LOCALIZACION:** En todo el territorio del municipio será la alcaldía municipal la encargada de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada ante la Oficina de Planeación Municipal en consideración a los siguientes aspectos:

Localización en área distinta de la demarcada como centro de ciudad y a una distancia no menor de 500 mts de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamientos de artículos alimenticios y supermercados.

La posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes, si la hubiere

La eventual interferencia con planes de servicios públicos.

La destinación de terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de ordenamiento territorial.

La interferencia con proyectos viales y sus desarrollos.

El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tráfico vehicular en vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio.

La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.

PARAGRAFO. Para la obtención de la licencia definitiva de construcción deberá adjuntarse a los planos y demás documentos necesarios, el reglamento de funcionamiento del cementerio.

ARTICULO 186. NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA CEMENTERIOS CON BOVEDAS:

La construcción de cementerios de tipo tradicional, se ajustará a las siguientes condiciones:

Area del terreno: Mínima de dos hectáreas y máxima de tres hectáreas.

Area de ocupación: Hasta el 30% del área total. En ellas se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

Retiros: De diez (10) m de ancho como mínimo en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales dicho retiro será de 30 Mts como mínimo requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

Cerramiento: Podrán ser transparentes, con altura máxima de dos mts y zócalo en muro de sobrecimiento.

Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas recibirán tratamiento con acabados de fachada.

Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de 4 m de ancho y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.

Alturas: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de tres pisos.

En caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendientes máxima de 10% construida en piso duro y antideslizante.

Patios: Tendrán una dimensión mínima de diez m por cada lado.

Especificaciones de las bóvedas: Los muros y separaciones verticales serán de abobe macizo, el muro posterior mínimo de 0.20 m y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro y con separación mínima entre ellos, de 5 cm.

Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados. El piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el 3% y estará provisto de un zócalo de 10 cm de altura.

El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila mas alta tendrá una separación mínima de 0.20 m en relación con el piso de la circulación y la cubierta respectivamente.

ARTICULO 187. REMODELACION, ADICIONES Y REFORMAS: Cuando en los cementerios con bóvedas y jardines – cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, estas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

SECCION IV. SERVICIOS EDUCATIVOS

ARTICULO 188. CRITERIOS DE LOCALIZACION: No podrán estar situados a menos de 200 mts de vías arterias, hospitales, cuarteles, cementerios, fábricas que produzcan contaminación ambiental, depósitos explosivos o materiales inflamables. Tampoco podrán ubicarse a menos de 200 mts de establecimientos como bares, cabarets, o casa de lenocinio.

ARTICULO 189. NORMAS DE DISEÑO:

El área mínima para patios y jardines será de 2 mts cuadrados por alumno

El volumen mínimo de las aulas de clase será de 8 mts cuadrados por alumno

La ventilación e iluminación de las aulas serán directas, aprovechando los soleamientos y vientos predominantes.

Se proveerán baterías de baños para los estudiantes en la siguiente proporción:

Mujeres: Un sanitario para cada 20 alumnas y 1 lavamanos por cada 30 alumnas.

Hombres: Un sanitario para cada 30 alumnos, 1 orinal y 1 lavamanos por cada 30 alumnos.

Se proveerán estacionamientos para buses y vehículos de transporte escolar, para visitantes y profesores.

ARTICULO 190. NORMAS COMPLEMENTARIAS: Además de la reglamentación contemplada en estas normas los edificios que se construyen para escuelas y colegios deberán cumplir con las normas y disposiciones que sobre la materia mantenga vigente el Ministerio de Educación Nacional.

TITULO CUARTO REGLAMENTACION ZONAL

CAPITULO 1. ZONIFICACION

ARTICULO 191. ZONIFICACION: Es la división en áreas o zonas homogéneas del suelo urbano de los centros poblados del municipio con el fin de regular en forma adecuada los usos del terreno o su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos y los tratamientos a los cuales se debe someter.

ARTICULO 192. DE LAS DIFERENTES ZONAS EN EL MUNICIPIO DE SALAMINA. Las zonas en que se dividen las áreas de actividades en el municipio de Salamina son las siguientes:

En el área de actividad residencial: Zona Residencial (R1) y Zona Residencial (R2).

En el área de actividad múltiple y comercial: Zona Múltiple 1 (M1) y Zona Múltiple 2 (M2).

En el área de actividad especializada: Zona Institucional de Servicios Municipales o Colectivos Sociales (INS, INS- ND), Zona Recreacional (REC, REC-ND), Zona Industrial (1) y Conservación Ambiental (CA).

PARAGRAFO 1. La ubicación específica de las diferentes zonas en cada uno de los centros poblados se detalla en los planos de usos y tratamientos que forman parte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina y de las presentes normas.

PARAGRAFO 2. Las normas específicas para las diferentes zonas se complementan con las normas comunes a todas las zonas.

CAPITULO 2. ZONA RESIDENCIAL R1

ARTICULO 193. LOCALIZACION: La zona R1 esta compuesta por los sectores subnormales y se localiza en todos los centros poblados del Municipio de Salamina, tal como se detalla en los planos de usos y tratamientos que forman parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Salamina y de las presentes normas.

ARTICULO 194. TRATAMIENTO O ACCION URBANISTICA: El tratamiento o acción urbana principal o de primer nivel considerado para los sectores subnormales delimitados (R-SN), tipificados como R1, es el Mejoramiento Integral. El tratamiento de Mejoramiento Integral comprende los siguientes programas, acciones o tratamientos: Consolidación de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios (agua potable, saneamiento básico y energía), de los equipamientos sociales colectivos (Salud, educación, comercio, abastecimiento y cultura, recreación). Programa de mejoramiento del espacio público. Programas de mejoramiento de la vivienda (edificación), que incluye legalización, normalización, mejoramiento del entorno y de la vivienda. Tratamiento de conservación ambiental, que incluye previamente la recuperación ambiental. Programa de recuperación y mantenimiento vial y en tercer nivel: la densificación.

ARTICULO 195. IMPLEMENTACION DEL MEJORAMIENTO INTEGRAL: A efectos de la ejecución del tratamiento de mejoramiento integral, el municipio a través de la Secretaría de Planeación programará la ejecución de las acciones así:

Primera etapa de mejoramiento integral, la cual comprende acciones encaminadas a superar las condiciones de riesgo y/o de condiciones infrahumanas, entre las cuales se destacan: Erradicación y/o reubicación de viviendas localizadas en condiciones inaceptables y/o de riesgo inminente o posible, suministro mínimo de agua potable, solución mínima de saneamiento básico: desagües de aguas negras y pluviales, ampliación y/o suministro de redes

de energía y alumbrado público, obras para recuperación y protección del espacio público, mejoramiento de viviendas y vías de penetración.

Segunda etapa de mejoramiento integral, la cual comprende acciones encaminadas a lograr: Suministro optimizado de los servicios públicos domiciliarios, mejores niveles de accesibilidad, obras civiles de protección ambiental, estabilización de las vías y recuperación y mantenimiento del espacio público y su amoblamiento (Vías áreas recreacionales e institucionales).

ARTICULO 196. USO PRINCIPAL DEL SUELO: El uso principal del suelo para la zona R1 es el residencial.

ARTICULO 197. USOS DEL SUELO: Los usos del suelo para la zona R1 serán los siguientes:

a. Usos principales:

Vivienda unifamiliar

Vivienda bifamiliar pareada y no pareada

Vivienda trifamiliar

Vivienda multifamiliar

Conjunto residencial

Viviendas continuas

b. Usos complementarios:

Comercio grupo A (PN y CD)

Oficinas y servicios

Institucional grupo A y B

Recreacional grupo A y B

c. Uso compatible: Industria grupo E

ARTICULO 198. INDICES MAXIMOS DE EDIFICABILIDAD: Los índices máximos de edificabilidad para la zona son:

Índice máximo de ocupación : 0.80

Índice máximo de construcción : 3.20

ARTICULO 199. ALTURA MAXIMA: La altura máxima a permitirse en la zona R1 es de 4 pisos.

ARTICULO 200. FRENTE MINIMO: No hay restricciones de frentes para uso residencial. Se debe garantizar el área mínima permisible por unidad de vivienda de 20 mts cuadrados.

ARTICULO 201. RETIRO LATERAL MINIMO: Los retiros laterales serán de acuerdo a las edificaciones así:

Cualquier tipología permitida de 1 a 3 pisos : Retiro lateral de 1 mts o adosar

Cualquier tipología permitida de 4 pisos : Retiro lateral de 3 mts. Se permite adosamiento en un lateral o empate.

ARTICULO 202. RETIRO MINIMO DE FONDO: Para cualquier tipología permitida de 1 a 4 pisos el retiro mínimo de fondo será de 2.5 mts.

ARTICULO 203. Cuando existan discrepancias entre retiros e índices de edificabilidad por los tamaños de los lotes y los retiros priman los índices.

ARTICULO 204. AREA MINIMA DE VIVIENDA: El área mínima requerida para vivienda es de 20 mts cuadrados por unidad mínima de vivienda. De acuerdo al número de alcobas las áreas mínimas deben ser:

Vivienda de 1 alcoba	:	20 m ²
Vivienda de 2 alcobas	:	40 m ²
Vivienda de 3 alcobas	:	60 m ²

ARTICULO 205. ANTEJARDIN: Según la calle, la Oficina de Planeación Municipal establecerá el antejardín a dejar, teniendo en cuenta la línea de construcción actual, pero siempre reglamentando los alineamientos y el espacio público.

ARTICULO 206. ESTACIONAMIENTOS: Para uso residencial, estacionamientos descubiertos a razón de 1 por cada 10 viviendas para residentes y 1 por cada 20 viviendas para visitantes. Para uso comercial no se exigen.

CAPITULO 3. ZONA RESIDENCIAL R2

ARTICULO 207. LOCALIZACION: La zona residencial R2 se localiza únicamente en la Cabecera Municipal de Salamina. Se detalla en el plano de usos y tratamientos de Salamina y que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina y de las presentes normas.

ARTICULO 208. TRATAMIENTO O ACCION URBANISTICA. El tratamiento o acción urbana principal o de primer nivel considerado para los sectores de bajo desarrollo urbano (RSC1), tipificados como R2, es la Consolidación del Desarrollo Urbano. La Consolidación del Desarrollo Urbano y de la Edificación, consiste en la habilitación, optimización y mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios (agua potable, saneamiento básico y energía), de los equipamientos sociales colectivos (Salud, educación, comercio, abastecimiento y cultura, recreación) y Programas de mejoramiento de la vivienda (edificación), que incluye legalización, normalización, mejoramiento del entorno y de la vivienda. Programas de mejoramiento del espacio público. Tratamiento de conservación ambiental, que incluye previamente la recuperación ambiental. Programa de recuperación y mantenimiento vial. En tercer nivel la densificación.

ARTICULO 209. USO PRINCIPAL DEL SUELO: El uso principal del suelo para la zona R2 es el residencial.

ARTICULO 210. USOS DEL SUELO: Los usos del suelo para la zona R2 serán los siguientes:

a. Usos principales:

Vivienda unifamiliar
Vivienda bifamiliar pareada y no pareada
Vivienda multifamiliar
Viviendas continuas
Conjuntos residenciales

c. Usos complementarios:

Comercio grupo A (PN y CD)
Institucional grupo A
Recreacional grupo A
Oficinas y servicios

c. Usos compatibles:

Industria grupo E

ARTICULO 211. INDICES MAXIMOS DE EDIFICABILIDAD: Los índices máximos de edificabilidad para la zona son:

Índice máximo de ocupación : 0.80
Índice máximo de construcción : 3.20

ARTICULO 212. ALTURA MAXIMA: La altura máxima a permitirse en la zona R2 es de 4 pisos.

ARTICULO 213. FRENTE MINIMO: Se requerirán frentes mínimos de acuerdo a las alturas y las edificaciones así:

Unifamiliar y bifamiliar y no pareada hasta de 2 pisos	:	7 mts
Bifamiliar pareada y trifamiliar hasta de 3 pisos	:	8 mts
Conjuntos residenciales y multifamiliares hasta de 4 pisos	:	12 mts

ARTICULO 214. RETIRO LATERAL MINIMO: Los retiros laterales mínimos se exigirán de acuerdo a la altura y características de la edificación así:

Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar hasta de 3 pisos: Adosamiento en laterales
Cualquier tipología permitida de 4 pisos : Retiro lateral de 3mts. Se permite adosamiento en un lateral o empate.

ARTICULO 215. RETIRO MINIMO DE FONDO: Cualquier tipo de edificación hasta 4 pisos retiro mínimo de 3.00 m de fondo.

ARTICULO 216. ANTEJARDIN: Según la calle, la Secretaría de Planeación Municipal establecerá el antejardín a dejar, teniendo en cuenta la línea de construcción actual, pero siempre reglamentando los alineamientos y el espacio público.

ARTICULO 217. AREA MINIMA DE VIVIENDA: El área mínima requerida para vivienda es de 20 mts por unidad mínima de vivienda. De acuerdo al número de alcobas las áreas mínimas deben ser:

Vivienda de 1 alcoba	:	20 m ²
----------------------	---	-------------------

Vivienda de 2 alcobas : 40 m²
Vivienda de 3 alcobas : 60 m²

ARTICULO 218. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: En la zona R2 se permite el desarrollo de urbanización y conjuntos de vivienda de interés social con las mismas normas de dicha zona.

CAPITULO 4.
ZONA MULTIPLE 1 - CORREDORES VIALES (M1)

ARTICULO 219. LOCALIZACION: La zona múltiple 1 – corredores viales – (M1) se localizan en la Cabecera Municipal de Salamina y en el corregimiento de Guaimaro, tal como se detalla en los planos de usos y tratamientos que forman parte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina y de las presentes normas.

ARTICULO 220. USOS DEL SUELO: Los usos permitidos en la zona múltiple 1 – corredores viales – (M1) son los siguientes:

a. Usos principales:

Vivienda unifamiliar
Vivienda bifamiliar
Vivienda trifamiliar
Vivienda multifamiliar
Conjuntos residenciales

b. Usos compatibles:

Comercio grupo A (PN y CD)

Comercio grupo B (BI y MI)
Industria grupos A, B y C
Institucionales
Recreacional y turística

c. Usos restringidos:

Estaciones de servicio, cuya localización y reglamentación se regirá por lo establecido en las normas específicas para estaciones de servicio, que la Secretaría de Planeación Municipal expedirá a través de decretos reglamentarios por parte del Sr. Alcalde Municipal.

ARTICULO 221. INDICES MAXIMOS DE EDIFICABILIDAD: Los índices máximos de edificabilidad para la zona son:

Índice máximo de ocupación : 0.80
Índice máximo de construcción : 3.20

ARTICULO 222. ALTURA MAXIMA: La altura máxima a permitirse es de 4 pisos.

ARTICULO 223. FRENTE MINIMOS: El frente mínimo de los lotes se exigirá de acuerdo a la altura y características de las edificaciones así:

Unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar de 1 a 3 pisos : 6m
Conjuntos residenciales, multifamiliares u otro tipo hasta de 4 pisos : 10 m
Estaciones de servicio según reglamentación específica del caso.

PARAGRAFO. En casos especiales se podrá permitir uso comercial hasta de dos pisos con frente de 3 mts.

ARTICULO 224. RETIRO LATERAL MINIMO: Los retiros laterales se exigirán de acuerdo a las edificaciones así:

Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	:	1.50 mts o adosar
Multifamiliar, conjuntos residenciales y todo tipo	:	2.00 mts o adosar
Estación de servicio	:	3 m

ARTICULO 225. RETIRO MINIMO DE FONDO: El retiro de fondo para la zona múltiple 1 (M1) en todas las edificaciones será de 2.50 m.

ARTICULO 226. ANTEJARDIN Y AREA MINIMA POR VIVIENDA: De esta zona múltiple 1 (M1) será igual que la zona R2.

ARTICULO 227. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: En la zona múltiple 1 se permitirá la urbanización para vivienda de interés social.

CAPITULO 5. ZONA MULTIPLE 2 (M2)

ARTICULO 228. LOCALIZACION: La zona múltiple 2 (M2) se localiza únicamente en la Cabecera Municipal de Salamina, tal como se detalla en el plano de usos y tratamientos que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina y de las presentes normas.

ARTICULO 229. USOS DEL SUELO: Los usos permitidos en la zona múltiple 2 (M2) son los siguientes:

a. Usos principales:

Vivienda unifamiliar
Vivienda bifamiliar
Vivienda trifamiliar
Vivienda multifamiliar
Conjuntos residenciales

d. Usos compatibles:

Comercio grupo A (PN y CD)
Comercio grupo B (BI y MI)
Industria grupos A, B y C
Institucionales
Recreacional y turística

b. usos restringidos:

Estaciones de servicio, cuya localización y reglamentación se regirá por lo establecido en las normas específicas para estaciones de servicio, que la Oficina de Planeación Municipal expedirá a través de decretos reglamentarios por parte del Señor Alcalde Municipal.

ARTICULO 230. INDICES MAXIMOS DE EDIFICABILIDAD: Los índices máximos de edificabilidad para la zona son:

Índice máximo de ocupación : 0.80
Índice máximo de construcción : 3.20

ARTICULO 231. ALTURA MAXIMA: La altura máxima a permitirse es de 4 pisos.

ARTICULO 232. FRENTE MINIMOS: El frente mínimo de los lotes se exigirá de acuerdo a la altura y características de las edificaciones así:

Unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar de 1 a 3 pisos : 6 mts
Conjuntos residenciales, multifamiliares u otro tipo hasta de 4 pisos : 10 mts
Estaciones de servicio según reglamentación específica del caso.

PARAGRAFO. En casos especiales se podrá permitir uso comercial hasta de dos pisos con frente de 3 mts.

ARTICULO 233. RETIRO LATERAL MINIMO: Los retiros laterales se exigirán de acuerdo a las edificaciones así:

Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar : 1.50 mts o adosar
Multifamiliar, conjuntos residenciales y todo tipo : 2.00 mts o adosar
Estación de servicio : 3.00 mts

ARTICULO 234. RETIRO MINIMO DE FONDO: El retiro de fondo para la zona múltiple 1 (M1) en todas las edificaciones será de 2.50 mts.

ARTICULO 235. ANTEJARDIN Y AREA MINIMA POR VIVIENDA: De esta zona múltiple 2 (M2) será igual que la zona R2.

ARTICULO 236. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: En la zona múltiple 2 se permitirá la urbanización para vivienda de interés social.

CAPITULO 6.
ZONA INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS MUNICIPALES

ARTICULO 237. LOCALIZACION. La zona institucional y de servicios municipales se localiza en los centros poblados de Salamina, tal como se detalla en los planos de usos y tratamientos que forman parte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina y de las presentes normas.

ARTICULO 238. La zona institucional y de servicios municipales en el municipio de Salamina se regirá por las normas contempladas para la zona residencial R2.

ARTICULO 239. USOS DEL SUELO: Los usos permitidos en la zona institucional y de servicios municipales son los siguientes:

- a. Usos principales : Institucional grupo A, B y C
- b. Usos complementarios : Comercio A y B y Recreativo A y B
- c. Usos restringidos : Vivienda

PARAGRAFO 1. La zona institucional comprende:

- a. Servicios de salubridad (centros y puestos de salud, etc)
- b. Servicios religiosos (capillas, iglesias)
- c. Cementerios, con bóvedas y jardines
- d. Servicios educativos (escuelas, colegios, universidades, etc)

PARAGRAFO 2. La zona de servicios municipales comprende:

- a. Servicios de abastecimientos tales como mataderos, centrales de acopio, mercados, almacenamientos y distribución de combustibles.
- b. Servicios de transporte tales como terminales intermunicipales, aéreos, fluviales, etc.
- c. Servicios funerarios: Cementerios, hornos crematorios

ARTICULO 240. Cuando un equipamiento social colectivo o un servicio municipal, se localice fuera de su zona específica deberá seguir la reglamentación de la zona o lo que sea más conveniente para el municipio, reglamentado por la Oficina de Planeación Municipal.

CAPITULO 7. ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS (ND)

ARTICULO 241. El diseño de los nuevos desarrollos urbanos será propuesto por el urbanizador, en concordancia con los usos y normas establecidos para la zona. El Consejo Territorial de Planeación, a concepto previo de la Oficina de Planeación, determinará dentro de que tipo de zona se enmarca y cual será su norma.

CAPITULO 8. ZONAS DE RIESGO

ARTICULO 242. ZONAS DE RIESGO: Las zonas de riesgo son aquellas que por sus características representan un peligro, real o potencial, para la estabilidad de las edificaciones y para la vida de sus moradores. Se clasifican por el tipo de riesgo, natural, tales como: Suelos inestables, erosionables, inundables, o por instalaciones, tales como cables de alta tensión, tuberías de gas, etc.

ARTICULO 243. ZONAS INUNDABLES: Las zonas inundables se clasifican como de conservación ambiental (CA). El primer tratamiento es: Erradicación de las viviendas, en caso de existir. El tratamiento prioritario es recuperación y conservación ambiental.

ARTICULO 244. USO: En el suelo de conservación ambiental (CA) no se permite ningún uso. El tratamiento es el señalado por la ley como de protección de aguas.

ARTICULO 245. ZONAS INESTABLES O EROSIONABLES: En los suelos inestables y/o erosionables se permite la construcción de acuerdo a la zona, previa la presentación del estudio de suelos, el cumplimiento de las recomendaciones del especialista en suelos para su estabilización y la presentación de los diseños y cálculos de diseño estructural antisísmico.

ARTICULO 246. ZONAS DE RIESGO POR INSTALACIONES: En las zonas de riesgo por instalaciones, tales como cables de alta tensión, tuberías de gas, etc, se permite la construcción de acuerdo a la zona, previo el cumplimiento de los retiros establecidos para la zona de servidumbre y protección de las instalaciones.

PARAGRAFO. La entidad prestadora del servicio colaborará en la aprobación del cumplimiento de los requisitos, los cuales determinará de acuerdo a la normatividad sobre seguridad industrial y ciudadana, y se consideran incorporados y forman parte integral de las presentes normas.

CAPITULO 9. ZONA RURAL AGROPECUARIA

ARTICULO 247. LOCALIZACION: La zona rural agropecuaria se localiza fuera de los perímetros urbanos de los centros poblados de Salamina, tal como se detalla en los planos que forman parte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina y de las presentes normas. Esta conformada por las zonas: ZFPA - SR, ZIP - AS - SR, ACSI - SR, ASGT - SR, GE - SR.

ARTICULO 248. USOS DEL SUELO: Los usos permitidos en la zona rural agropecuaria son los siguientes:

- a. Usos principales : Agricultura, Ganadería, Agroindustria
- b. Usos complementarios : parcelaciones rurales con densidad máxima de 0.33 Viv/Ha
Vivienda del propietario y/o del celador
Comercio grupo A (PN)
Depósitos, Bodegas
Instalaciones propias de las actividades agropecuarias tales como establos y similares.
- c. Usos restringidos : Institucionales
Recreacionales
Industrias
Servicios

ARTICULO 249. ALTURA MAXIMA: La altura máxima a permitirse es de 2 pisos.

CAPITULO 10. ZONA RURAL PESQUERA

ARTICULO 250. LOCALIZACION: La zona rural pesquera se localiza en los cuerpos de agua del municipio (Río Magdalena), de la zona rural ZIP-W-SR, incluyendo la margen protectora de aguas, tal como se detalla en los planos que forman parte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina y de las presentes normas.

ARTICULO 251. USO DEL SUELO DEL MARGEN: En el suelo de la margen no se permite ningún uso. El tratamiento es el señalado por la ley como de protección de aguas.

PARAGRAFO. Se permite únicamente la construcción de las instalaciones que permitan una racional y práctica utilización de los cuerpos de agua, tales como embarcaderos y similares.

TERCERA PARTE DOCUMENTACION - PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION

TITULO PRIMERO

DOCUMENTOS PARA URBANIZACION Y CONSTRUCCION

CAPITULO 1. DEFINICIONES

ARTICULO 252. DEFINICIONES GENERALES: Las definiciones para la aplicación de estas normas son las siguientes:

LICENCIA: Acto por el cual la entidad competente autoriza la demolición o construcción de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en suelo urbano, de expansión urbana, rural o suburbano con base en estas normas y especificaciones arquitectónicas y urbanísticas actuales.

PERMISO: Autorización de ampliación, modificación, adición, adecuación y reparación de edificaciones localizadas en los distintos suelos de que trata la Ley 388 de 1998 y estas normas.

DELINEACION URBANA O ALINEAMIENTO: Información que la entidad competente suministra al interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas que afectan a determinado predio.

VECINOS: Son los propietarios poseedores y tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna, de un predio.

CESION OBLIGATORIA: Enajenación gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

ACTA DE CONTROL POSTERIOR: Es el documento final, expedido por la secretaría de Planeación Municipal, que resume el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la aprobación de proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos.

ADICION MAYOR: Ampliación a realizar en una edificación existente mediante la adición de un área que pueda variar el uso a que fue destinada inicialmente la edificación, cambios estructurales, aumento en el número de pisos y/o unidades de vivienda.

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO: Es el documento que expide Planeación Municipal que resume la compatibilidad entre el uso que se va a dar y el establecido a esta zona.

ESQUEMA BASICO: Representación gráfica a escala de un terreno cualquiera en donde deben estar referenciadas las afectaciones viales, los parámetros definidos de la estructura urbana y las determinantes para la localización de las zonas de cesión de vías y zonas verdes necesarias para plantear el proyecto urbanístico o de parcelación.

ESQUEMA BASICO ARQUITECTONICO: Representación gráfica en plantas arquitectónicas y el cuadro de áreas del proyecto.

PROYECTO URBANISTICO: Planteamiento general de desarrollo de un globo de terreno en suelo urbano o de expansión urbana donde el urbanizador propone dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso publico acorde con las leyes vigentes (Ley 9 de 1989 y 388 de 1997).

PROYECTO DE PARCELACION: Es el planteamiento general de desarrollo de un globo de terreno en suelo rural o suburbano donde el parcelador propone obras de infraestructura, servicios, vías y cesiones de uso publico acorde con las leyes vigentes.

PROYECTO ARQUITECTONICO: Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, acorde con las normas vigentes.

PREDIO URBANIZADO: Predio dotado de todos los servicios públicos y que ha cumplido con los requisitos de urbanización o parcelación en suelo urbano y de expansión urbana.

PROYECTO URBANIZADO DE LOTE: Urbanizaciones o parcelaciones desarrolladas mediante el sistema de loteo.

PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO: Se refiere a urbanizaciones o parcelaciones que conllevan obras arquitectónicas que impliquen modificaciones urbanísticas en un sector del municipio.

REFORMA MAYOR: Modificación sustancial que se propone realizar en una edificación existente mediante la adición de un área que puede variar el uso a que fue destinada inicialmente la edificación, cambios estructurales, aumento en el numero de pisos y/o unidades de vivienda.

REFORMA MENOR: Modificación locativa o reparación a una edificación existente sin alterar su diseño estructural o los usos a los que esta destinada.

CAPITULO 2. DEL ESQUEMA BASICO

ARTICULO 253. CONCEPTO PREVIO DE SERVICIOS: Solicitud que debe formular el interesado ante las empresas prestatarias de servicios públicos del municipio de Salamina, para conocer las afectaciones por redes de servicios públicos que tiene un predio. Esta información es requisito indispensable para solicitar ante planeación municipal la aprobación del esquema básico para todo predio que se quiera urbanizar o parcelar.

ARTICULO 254. SOLICITUD: Para la aprobación del esquema básico se requiere presentar una solicitud por escrito a la Oficina de Planeación Municipal con la siguiente información:

Nombre del titular

Nomenclatura o dirección del predio y ubicación en el plano del municipio de Salamina si fuera el caso.

Folio de matrícula inmobiliaria o escritura pública o certificado de tradición.

Esquema básico propuesto para aprobación

Concepto previo de servicios

ARTICULO 255. OBLIGATORIEDAD: La aprobación del esquema básico será requisito indispensable para la tramitación de licencia para proyectos urbanísticos, urbanístico-arquitectónicos y en los casos en que el predio requiera cumplir con el proceso de urbanización o parcelación.

ARTICULO 256. PLAZO DE ENTREGA: La Secretaría de Planeación Municipal tendrá veinte (20) días hábiles contados desde la radicación de la documentación completa para aprobar el esquema básico.

ARTICULO 257. VIGENCIA: El esquema básico aprobado por Planeación Municipal tiene vigencia de dos (2) años, si no se cambian las condiciones de su aprobación.

CAPITULO 3.

LA DELINEACION URBANA O ALINEAMIENTO PARA PREDIOS URBANIZADOS

ARTICULO 258. OBLIGATORIEDAD: Toda persona natural o jurídica que desee adelantar una construcción, deberá solicitar la delineación urbana adjuntando el nombre del solicitante y la dirección o nomenclatura del predio.

ARTICULO 259. PLAZO DE ENTREGA: La Oficina de Planeación Municipal de Salamina expedirá la delineación urbana en ocho (8) días hábiles a partir de la radicación de la solicitud. La Oficina de Planeación Municipal liquidará los derechos de expedición de la delineación urbana, los cuales deberán cancelarse y presentar el recibo de pago al reclamar dicha delineación urbana.

ARTICULO 260. VIGENCIA: La vigencia de la delineación urbana es de dos (2) años, si no se cambian las condiciones de su expedición.

CAPITULO 4.

EL CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO

ARTICULO 261. OBLIGATORIEDAD: Toda persona natural o jurídica que requiera una licencia de funcionamiento para un establecimiento deberá contar con el concepto previo de Planeación Municipal y deberá solicitar el certificado de usos del suelo.

ARTICULO 262. ENTREGA: La Secretaría de Planeación Municipal de Salamina expedirá el certificado de usos del suelo en diez (10) días hábiles a partir de la radicación de la solicitud y liquidará los derechos por el servicio de expedición y actualización del certificado de usos del suelo.

ARTICULO 263. VIGENCIA: La vigencia del certificado de usos del suelo es de dos (2) años, si no se cambian las condiciones de su expedición.

CAPITULO 5.

LA LICENCIA PARA PROYECTO URBANISTICO DEL LOTEO Y URBANISTICO ARQUITECTONICO

ARTICULO 264. SOLICITUD: Para obtener la licencia para proyecto urbanístico de loteo o urbanístico – arquitectónico deberá presentarse solicitud por escrito a la secretaria de Planeación Municipal de Salamina con la siguiente información:

Nombre del titular
Copia del esquema básico aprobado
Fotocopias de las disponibilidades de servicios
Paz y salvo catastral
Escritura de propiedad
Matricula inmobiliaria

ARTICULO 265. LA LICENCIA: La licencia que se expida para proyectos urbanísticos de loteo y urbanístico – arquitectónico deberá contener lo siguiente:

Nomenclatura vial de ubicación del predio en el plano del municipio de Salamina o sus corregimientos.
Area y linderos del predio
Usos del suelo permitidos

Termino de vigencia de la licencia

Nombre del titular

Normas para la localización de zonas verdes y normas vigentes de la zona a la cual pertenece el predio.

CAPITULO 6.

LA LICENCIA PARA PROYECTOS ARQUITECTONICOS EN PREDIOS URBANIZADOS

ARTICULO 266. DE LA LICENCIA: La licencia para proyectos arquitectónicos deberá tener por lo menos lo siguiente:

Nomenclatura vial del predio

Area y linderos del predio

Usos del suelo permitidos

Vigencia de la licencia

Nombre del titular

Normas específicas de la zona a que pertenece el predio

Demás información que considere Planeación Municipal

ARTICULO 267. PAGO DE DERECHO: La Secretaría de Planeación liquidará los derechos respectivos de acuerdo a las áreas a construir presentadas en el esquema básico arquitectónico, que deberán ser cancelados por el titular antes de la elaboración de la licencia.

CAPITULO 7.

DE LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

ARTICULO 268. DE LAS COMUNICACIONES: Las solicitudes de Licencias serán comunicadas a los vecinos a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos en los términos previstos en los Artículos 14 y 35 del Decreto Ley 01 de 1984.

ARTICULO 269. TRAMITE: La Oficina de Planeación Municipal de Salamina enviará los oficios de comunicación, a los vecinos en un plazo máximo de cinco (5) días después de radicada la solicitud.

ARTICULO 270. DE LAS PRUEBAS: Durante la actuación administrativa se podrán pedir y decretar pruebas y allegar informaciones según lo consagrado en la normatividad vigente.

ARTICULO 271. DE LAS NOTIFICACIONES: El acto administrativo por medio del cual se concede o modifica una licencia será notificado al titular de la licencia y a los vecinos dentro de los cinco días hábiles siguientes a su expedición, de acuerdo a lo previsto en la normatividad vigente y será publicado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación y en caso de los vecinos, a partir de su notificación.

Contra el acto administrativo que decide sobre la licencia proceden los recursos de reposición y apelación en los términos que establece el decreto 01 de 1984 (C.C.A.).

Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición de recursos sin que haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto en el inciso 3° del Artículo 65 de la Ley 9 de 1989.

ARTICULO 272. DE LOS RECURSOS: Los recursos previstos en el artículo anterior se interpondrán así:

El de reposición ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.

El de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal en el mismo propósito.

Para efecto de la oportunidad, presentación y requisitos de los recursos se seguirán las normas contenidas en el decreto 01 de 1984 (C.C.A.).

ARTICULO 273. PRUEBA DE NOTIFICACION: La Secretaría de Planeación Municipal podrá aceptar como prueba de notificación a los vecinos, la declaración firmada por estos ante el notario en la que se especifique que conocen de la solicitud de la licencia, que no existe objeción a la misma y que renuncian a los recursos de Ley.

ARTICULO 274. DE LA ENTREGA: La licencia se entregará al titular una vez transcurridos los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su ejecutoria.

ARTICULO 275. DE LA PUBLICACION: El procedimiento tendiente a notificar el acto administrativo que concede la licencia y su correspondiente publicación en la Secretaría de Planeación Municipal, se llevará a cabo por esta en sitio para tal efecto.

PARAGRAFO: Los costos de la publicación serán a cargo del solicitante y en caso de no cancelar los derechos correspondientes dentro de los cinco (5) días siguientes, se considerará que desiste; como lo establece el Artículo 16 del decreto 01 de 1984.

CAPITULO 8. DE LA RADICACION DEL PROYECTO

ARTICULO 276. DEFINICION: Con base en el acto administrativo que concede la licencia, el titular de la misma radicará el proyecto arquitectónico de construcción los planos estructurales del mismo; así como los nombres y matriculas de los profesionales responsables de la construcción en sus diferentes etapas, ante la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 277. PLAZO DE ENTREGA: La Secretaría de Planeación Municipal, para efecto de verificar la concordancia entre el proyecto radicado y la licencia expedida, dispondrá de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

ARTICULO 278. EJECUCION POR ETAPAS: Cuando el planteamiento de urbanización o parcelación de un predio contemple su ejecución por etapas, se deberá radicar la totalidad del proyecto, indicando las etapas correspondientes.

PARAGRAFO. En los casos previstos en el artículo anterior, todos los aspectos normativos tales como: Planteamiento de zonas verdes públicas, áreas comunales privadas y parqueaderos, entre otros, deben solucionarse al interior de cada etapa.

ARTICULO 279. DE LAS CESIONES: Cuando sea obligatoria la cesión de zonas verdes y vías, previamente a la radicación del proyecto, deberá obtenerse la respectiva aprobación del plano urbanístico de cesión por parte de Planeación Municipal.

ARTICULO 280. DE LA RADICACION: Después de radicado el proyecto y para efectos de control del mismo la Secretaría de Planeación Municipal comunicará al titular de la licencia cuando los planes radicados no se ejecuten respecto a lo suministrado a la licencia.

PARAGRAFO 1. Cuando se trate de proyectos urbanísticos o urbanístico – arquitectónicos, la Secretaría de Planeación Municipal después de radicado comunicará al titular de la licencia las obras urbanísticas a realizar para dejar constancia de éstas.

PARAGRAFO 2. La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un plazo de quince días (15) hábiles a partir de la fecha de radicación de los planos para expedir las comunicaciones que tratan los artículos anteriores. Dichas comunicaciones se expedirán con copia a las entidades oficiales competentes.

ARTICULO 281. PROYECTOS DE DESARROLLO PROGRESIVO: Cuando se trate de proyectos de vivienda, el urbanizador o constructor podrá plantear futuras ampliaciones en los proyectos arquitectónicos y urbanísticos –

arquitectónicos que presenten solución de conjunto. Dichas ampliaciones deberán presentarse debidamente indicadas en los planos y cuadro de áreas en la etapa de radicación del proyecto.

PARAGRAFO 1. Los programas de Vivienda de Interés Social donde se plantee unidad básica para completar la vivienda por desarrollo progresivo, el urbanizador o constructor deberá plantear el crecimiento futuro tanto en los planos arquitectónicos como estructurales.

PARAGRAFO 2. Las adiciones futuras y crecimiento de la unidad básica a que se refiere el presente artículo, no podrán ser realizadas por el urbanizador o constructor. Estas serán ejecutadas por iniciativa de los adquirientes de la vivienda y posteriormente a la construcción de las obras a realizar por el constructor. Los adquirientes no requerirán permiso de construcción posterior, siempre y cuando se ajusten a los planos radicados inicialmente por el constructor ante la Secretaría de Planeación Municipal y que contemplan dichas ampliaciones o adiciones.

PARAGRAFO 3. Con excepción del crecimiento de la unidad básica en programas de vivienda de interés social, el área de las ampliaciones planteadas en los proyectos, no podrá ser superior a un veinte por ciento (20%) del área total proyectada para construir por el urbanizador o constructor y si cumplen con ésta condición, no serán tenidas en cuenta para la liquidación de los derechos correspondientes.

CAPITULO 9.

DEL PERMISO PARA PROYECTO ARQUITECTONICO DE REFORMA Y ADICION MAYOR

ARTICULO 282. DE LA SOLICITUD: Para el otorgamiento del permiso para proyecto arquitectónico de reforma y adición mayor, se deberá presentar una solicitud escrita, a la Secretaría de Planeación Municipal con la siguiente información:

Titular del permiso

Nomenclatura del predio

Escritura de propiedad
Paz y salvo de catastro
Fotocopia de la delineación urbana
Esquema básico arquitectónico de las obras a realizar
Presupuesto de la obra

ARTICULO 283. DEL PERMISO: El acto administrativo por el cual se confiere el permiso para proyecto arquitectónico de reforma y adición mayor deberá contener al menos la siguiente información:

Nomenclatura de ubicación del predio
Area y linderos del predio
Usos del suelo permitidos
Término de vigencia del permiso
Nombre del titular
Normas de la zona a la cual pertenece el predio
Indicación de los conceptos, permisos, autorizaciones, normas vigentes que se requieran para la realización del proyecto a radicar, por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticos, patrimonio histórico, arquitectónico o urbanístico.
Monto de los impuestos cancelados
Demás información que considere pertinente la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 284. PLAZO DE ENTREGA: La Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la fecha de radicación de la solicitud y documentación completa, para revisión y expedición del permiso.

ARTICULO 285. HABITABILIDAD: En los primeros permisos que se expidan para reformas y adiciones mayores, la Oficina de Planeación Municipal hará constar que la obra sólo podrá iniciarse en inmuebles totalmente desocupados.

PARAGRAFO: Podrán iniciarse obras en inmuebles ocupados cuando haya previo acuerdo entre los ocupantes del inmueble y la persona que acometerá la obra.

CAPITULO 10. DE LA APROBACION DE PERMISOS DE REFORMAS Y ADICIONES MENORES

ARTICULO 286. DE LA SOLICITUD: Para la solicitud de la aprobación de permisos de reformas y adiciones menores, se deberá presentar una solicitud escrita a la Oficina de Planeación Municipal, con la siguiente información:

Nombre del titular
Fotocopia de la delineación urbana
Descripción y presupuesto de la obra

ARTICULO 287. PLAZO DE ENTREGA: La Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de todos los documentos, para revisar y pronunciarse sobre la reforma y adición solicitada y efectuar la liquidación de los derechos correspondientes cuando fuere procedente.

PARAGRAFO. Los derechos a que se hace alusión en el presente artículo deberán cancelarse en la Tesorería Municipal y presentar el recibo correspondiente a la Oficina de Planeación Municipal para reclamar el permiso respectivo.

ARTICULO 288. CASOS EXCEPCIONALES: No requerirán permiso ni aprobación de la Oficina de Planeación Municipal las reformas y adiciones menores que contemplen obras tales como:

Pintura de fachadas en general
Cambio de pisos

Reparación de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias

Ampliación de puertas y ventanas

Reparación de techos

Cambio de techos de teja por losa u otro material

ARTICULO 289. OBLIGATORIEDAD: No requerirán ni permiso ni aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, las adiciones y reformas menores en edificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar hasta de dos pisos de altura no superiores a cincuenta (50) mts cuadrados que no afecten los aislamientos exigidos para el área de actividad en la que se encuentre ubicada la edificación y que no afecte la delineación urbana o parámetro establecido para la respectiva cuadra.

PARAGRAFO. No podrán acogerse a lo establecido en éste artículo las edificaciones que se encuentren por fuera de la línea de parámetro establecido para la cuadra respectiva. Para dichas edificaciones si se requerirá del permiso correspondiente, debiéndose acomodar a los retrocesos requeridos.

CAPITULO 11. DEL CONTROL DEL PROYECTO

ARTICULO 290. OBLIGATORIEDAD: Todos los proyectos de urbanización y parcelación de construcción de reformas y adición mayor de edificaciones de tres (3) o mas niveles, estructuras especiales, edificaciones que alberguen público y planes que contemplen la construcción de cinco (5) o más unidades de vivienda de cualquier número de pisos, deberán obtener el "Acta de Control Posterior", expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 291. PROCESO DE CONTROL: En todos los casos anteriores el proceso de construcción será supervisado por la Oficina de Planeación Municipal. En caso de incumplimiento de las normas especificadas en la licencia y de los planos radicados podrán ser sancionados el titular de la licencia y el constructor de acuerdo al Artículo 66 de la Ley 9 de 1989.

PARAGRAFO. La Alcaldía Municipal podrá suscribir convenios con instituciones de carácter público y privado para la supervisión y control de las construcciones o desarrollos urbanísticos que se adelantan en el Municipio de Salamina.

ARTICULO 292. DEL ACTA DE CONTROL POSTERIOR: El cumplimiento de las obligaciones para la construcción de obras urbanísticas y de cesión de áreas al Municipio se hará constar en el "Acta De Control Posterior".

ARTICULO 293. SOLICITUD DEL ACTA DE CONTROL POSTERIOR: Para el otorgamiento del "Acta De Control Posterior", se deberá presentar solicitud escrita a la Oficina de Planeación Municipal con la siguiente información:

Nombre del titular de la licencia

Nomenclatura del predio

Actas de cumplimiento y la totalidad de los documentos de la licencia, si fuere el caso.

ARTICULO 294. PLAZO DE ENTREGA: La Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la fecha de radicación de solicitud para expedición del "Acta De Control Posterior".

ARTICULO 295. CONEXIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS: La empresa de Acueducto Municipal, Electricaribe, , Telecom y Gases del Caribe; supeditarán la instalación definitiva de los servicios a la presentación del "Acta De Control Posterior" expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 296. DE LAS OBLIGACIONES: Para la expedición del Acta de Control Posterior el urbanizador, parcelador o constructor, deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones, presentando la siguiente documentación según sea el caso:

Actas o constancias expedidas por la Empresa de Acueducto Municipal de Salamina, Electricaribe S.A., Telecom y Gases del caribe; sobre la ejecución de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, redes telefónicas y redes de gas natural para proyectos urbanísticos.

Acta o constancia expedida por la Oficina de Planeación Municipal sobre la construcción de vías, sardineles, andenes y postes esquineros de la nomenclatura vial.

Copia de la escritura pública debidamente registrada, de la cesión gratuita al Municipio de Salamina, de vías y zonas verdes de acuerdo a los planos urbanísticos radicados en la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO. Para los casos de proyectos arquitectónicos desarrollados en predios urbanizados, el Acta se expedirá previo cumplimiento de la ejecución de las obras arquitectónicas de acuerdo con los planos radicados.

CAPITULO 12. DE LOS PERMISOS DE DEMOLICION

ARTICULO 297. DE LA SOLICITUD: Para el otorgamiento de los permisos de demolición se deberá presentar una solicitud escrita a la Oficina de Planeación Municipal con la siguiente información:

Nombre del propietario
Escritura de propiedad
Nomenclatura vial del predio
Folio de matricula inmobiliaria

ARTICULO 298. PLAZO DE ENTREGA: La Oficina de Planeación Municipal expedirá el permiso de demolición dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud con la totalidad de los documentos exigidos y del cumplimiento por parte del petitionario de sus obligaciones fiscales.

ARTICULO 299. VIGENCIA: Los permisos de demolición tendrán una vigencia de cuatro (4) meses.

CAPITULO 13. DE LAS NORMAS GENERALES

ARTICULO 300. TITULARES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y/O PARCELACION: “Podrán ser titulares de una licencia de urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles. De la licencia de construcción y de los permisos, los propietarios y los poseedores de inmuebles que hubiesen adquirido dicha posesión de buena fe. No serán titulares de una licencia o de un permiso, los adquirentes de inmuebles que se hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de una licencia o de un permiso. La expedición de una licencia no implica pronunciamiento alguno ni sobre los linderos de un predio, ni sobre la titularidad de un dominio, ni sobre las características de su posesión.

PARAGRAFO 1. “La licencia y el permiso recaen sobre el inmueble y producirán sus efectos aun cuando este sea posteriormente enajenado”.

PARAGRAFO 2. “El titular de licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en el desarrollo de la misma”.

ARTICULO 301. DE LA REVOCACION DE LA LICENCIA: “La licencia y el permiso crean para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no pueden ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que la fundamentaron.

PARAGRAFO: La licencia y el permiso perderán fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el Artículo 6 del Código Contencioso Administrativo”.

ARTICULO 302. REQUISITO GENERAL: “Para expedir una licencia se debe cumplir con las disposiciones del Código Colombiano de Construcciones Sismo-resistentes”.

ARTICULO 303. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS: Todas las licencias y todos los permisos para proyecto arquitectónico de reforma y adición mayor tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de su ejecutoria, así:

Doce (12) meses para radicar los planos del proyecto y de veinticuatro (24) meses contados a partir de dicha radicación para ejecutar lo autorizado en ella.

PARAGRAFO. Los permisos de reformas y adiciones menores tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses.

ARTICULO 304. DE LAS PRORROGAS: El término de la prórroga de una licencia o un permiso no podrá ser superior de un 50% al término de la autorización respectiva.

PARAGRAFO. No se prorrogará la licencia en los casos en que no se haya iniciado la ejecución de las obras y hubiere cambiado la normatividad bajo la cual se expidió la licencia.

ARTICULO 305. DESARROLLO POR ETAPAS: Cuando se trate de proyectos que contemplen su ejecución por etapas, con la radicación de la primera etapa a desarrollar se tendrá un plazo de doce (12) meses para radicar la siguiente etapa que se pretenda desarrollar. A partir de la radicación, el titular de la licencia tendrá veinticuatro (24) meses para la ejecución de ésta.

ARTICULO 306. PLAZOS GENERALES: Los términos para la expedición de las licencias de que trata las presentes normas se regirán por lo establecido en el Artículo 63 de la Ley 9 de 1989.

ARTICULO 307. DE LAS COMPETENCIAS: El Alcalde Municipal a través de la Secretaría de Planeación Municipal será la entidad responsable de otorgar las licencias de proyectos urbanísticos y arquitectónicos. La

Empresa de Acueducto de Salamina, Electricaribe S.A., Telecom y la Secretaría de Salud Pública serán las encargadas de suministrar las especificaciones técnicas, aprobarán los planos, efectuarán las interventorías y recibirán las obras en lo que sea de su competencia respectivamente.

ARTICULO 308. CERTIFICADOS DE CONCORDANCIA: La Oficina de Planeación Municipal, expedirá a solicitud del titular de la licencia el "Certificado de Concordancia", en donde conste la concordancia del proyecto radicado con las normas urbanísticas y arquitectónicas suministradas en la licencia.

PARAGRAFO. Se expedirá certificado de concordancia solo cuando el proyecto se ajuste a las normas urbanísticas suministradas en la licencia.

ARTICULO 309. DE LAS CESIONES: La transferencia de las zonas de cesión de uso público se perfeccionará mediante el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en la ley y la normatividad vigente. Dicha escritura hará parte del certificado de concordancia.

PARAGRAFO: La Oficina de Planeación Municipal es la entidad encargada de adelantar todos los trámites de índole técnico y legal conducentes a elevar a escritura pública la cesión de vías y zonas verdes y negociación de zonas verdes.

ARTICULO 310. MODIFICACION DE LAS LICENCIAS: Lo construido al amparo de una licencia no podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia o se expida una nueva.

PARAGRAFO 1. Dentro del término de vigencia de la licencia podrán presentarse modificaciones en ésta y al proyecto radicado. Las modificaciones propuestas deberán radicarse con la presentación de los requisitos

determinados en la solicitud de licencia y radicación del proyecto, según sea el caso y que fueran objeto de la modificación solicitada.

PARAGRAFO 2. Las modificaciones de que trata éste artículo anterior causarán pagos adicionales de los derechos a que haya lugar. La solicitud e modificación de una licencia o del proyecto radicado no conlleva la prórroga de la licencia.

ARTICULO 311. TRANSFERENCIA DE LA LICENCIA: Las licencias son transferibles a otro lugar previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo dirijan a la Oficina de Planeación Municipal, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular así como los nombres de los profesionales responsables de la ejecución de la obra, de los proyectos urbanísticos, arquitectónicos y proyectos estructurales.

ARTICULO 312. SOLICITUDES DE INFORMACION ADICIONAL: En el evento en que la documentación aportada por el peticionario, no resulte suficiente o clara para decidir, la Oficina de Planeación Municipal se reserva el derecho de solicitar las informaciones o documentos adicionales y aclaratorios que estime necesarios, antes del vencimiento del término establecido para cada caso, mediante el requerimiento escrito con el visto bueno del Jefe de la División correspondiente.

PARAGRAFO 1. El requerimiento a que se refiere el presente artículo para el caso de solicitudes de licencias interrumpirá los términos establecidos en las presentes normas. Una vez el interesado aporte los documentos, informaciones o requisitos solicitados se reanudarán los términos establecidos para completar el plazo estipulado.

PARAGRAFO 2. Para los otros trámites establecidos en estas normas el requerimiento a que se refiere el presente artículo interrumpirá los términos fijados. Una vez el interesado aporte los documentos, informaciones o requisitos solicitados comenzarán nuevamente a correr los términos estipulados para cada caso.

ARTICULO 313. DE LOS PLAZOS: Los plazos establecidos para la Oficina de Planeación Municipal en el presente decreto, se contarán a partir del día siguiente en el cual se haya presentado la documentación completa.

TITULO SEGUNDO DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

CAPITULO 1. DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 314. CONCEPTO: Los usos designados de los capítulos anteriores, tienen manifestaciones externas cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas, es para regular el ordenamiento físico y depende de la circunstancia común a tales establecimientos consistentes en funcionar en un inmueble o en parte de él. Ningún establecimiento comercial, industrial y de servicio podrá funcionar en la jurisdicción del municipio de Salamina sin la Licencia de Funcionamiento expedida por la Alcaldía Municipal.

PARAGRAFO. Los establecimientos que se abran sin la respectiva Licencia de Funcionamiento, trasladen o cambien su objeto social sin la autorización oficial, incurrirán en las sanciones señaladas en el Código de Policía.

ARTICULO 315. GENERALIDADES: Corresponde al alcalde del municipio de Salamina:

- Expedir, renovar y revocar la licencia de funcionamiento de los establecimientos a que se refiere el artículo anterior.
- Estudiar y resolver dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a su presentación, las solicitudes de licencia, renovaciones, traslados, ampliaciones y cambio de actividad principal, de los establecimientos antes citados.

PARAGRAFO. Las decisiones sobre los asuntos de que trata este artículo, se tomarán mediante Resolución motivada contra la cual proceden los recursos de que trata el Artículo 50 del Decreto 01 de 1984 (CODIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO).

ARTICULO 316. DE LAS NOTIFICACIONES: Las notificaciones de las Resoluciones a que se refiere el artículo anterior, se harán al interesado de la forma prevista en los Artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo, sin perjuicio de la notificación de los vecinos, de que trata el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, que se aplicará para las licencias que se expidan a establecimientos nuevos, traslados o que cambien de actividad.

ARTICULO 317. DE LA SOLICITUD: La solicitud de licencia de Funcionamiento de los establecimientos relacionados en el artículo anterior de estas normas deberá contener los siguientes requisitos:

Lugar y fecha

Nombres y apellidos, documentos de identidad, dirección de solicitante y condición en que actúa, si es persona natural si es jurídica, Nit y razón social.

Clase de establecimiento que se solicita y descripción de la actividad

Nombre comercial que llevará el establecimiento y su ubicación

Nombre del propietario del local, sea persona natural o jurídica

Horario de funcionamiento

Al formulario de solicitud de licencia deberán acompañarse los siguientes documentos:

Licencia Sanitaria, expedida por la Secretaria de Salud Publica

Certificación sobre uso conforme del suelo, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Comprobante de pago de los derechos de licencia de Funcionamiento

Formato de la patente de funcionamiento, expedida por la Tesorería Municipal

PARAGRAFO 1. Los establecimientos que estén sujetos al cumplimiento de requisitos especiales de carácter restrictivo del orden Departamental o Nacional, deberán acreditarse acompañados a la solicitud de licencia.

PARAGRAFO 2. El formato de solicitud se adquirirá en la Tesorería Municipal y deberá presentarse acompañado de los requisitos y documentos correspondientes, con antelación de treinta (30) días al vencimiento de la licencia, para los casos de renovación.

PARAGRAFO 3. Para la obtención de la certificación que debe acompañar al formato de solicitud de licencia indicados en el presente artículo, se fija un término de tres (3) días para que el respectivo funcionario de la Administración Municipal la expida, vencido el cual le bastará al solicitante acompañar al formato la copia de los memorandos con la constancia de su radicación donde se solicitan tales certificados, y en este evento, la Alcaldía dentro del término que tiene para resolver la solicitud de licencia recabará de los funcionarios correspondientes las respectivas certificaciones, sin perjuicio de lo prescrito en inciso final del Artículo 63 de la Ley 9ª de 1989 e impondrá la sanción de destitución a los funcionarios infractores que no cumplan con lo dispuesto en estas normas.

ARTICULO 318. DE LA LICENCIA: Si la solicitud de licencia se ajustó a las disposiciones del artículo anterior y si no se formularon oposiciones o las presentadas se rechazaron, el Alcalde concederá la licencia de funcionamiento y expedirá la PATENTE correspondiente dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios que prevé el Artículo 63 de la Ley 9ª de 1989. En la misma resolución se clasificará el establecimiento. Transcurridos los términos para resolver, sin que el Alcalde se pronuncie, operará el silencio administrativo positivo.

ARTICULO 319. DE LA PATENTE DE FUNCIONAMIENTO: La patente de funcionamiento llevará impresa la nominación "Patente de Funcionamiento" y deberá contener por lo menos:

Número y fecha de la resolución mediante la cual fue concedida o renovada la licencia.
Nombre, dirección y clase de establecimiento

Nombre del titular de la licencia
Horario de funcionamiento y de música si fuere el caso
Actividad principal para la cual fue concedida la licencia
Condiciones y prohibiciones para su funcionamiento
Periodo de vigencia, indicándose fecha de iniciación y de vencimiento
Firma y sello del Alcalde y de su Secretario

La patente deberá colocarse en lugar visible del establecimiento y sustituirá la denominada placa de industria y comercio.

ARTICULO 320. PERMISOS PROVISIONALES: Se prohíbe autorizar el funcionamiento de establecimientos en forma provisional, salvo el caso de los establecimientos que funcionen temporalmente con ocasión de los Carnavales o de las fiestas patronales en la cabecera municipal y sus corregimientos.

ARTICULO 321. VIGENCIA: La patente de funcionamiento de los establecimientos señalados en las presentes normas, tendrán un término de vigencia de dos (2) años, contados a partir de la fecha de su expedición y se renovará por igual término previa solicitud acompañada de los requisitos correspondientes.

ARTICULO 322. PLAZOS PARA LEGALIZACION: Los establecimientos que estén funcionando sin licencia tendrán un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de promulgación de estas normas, para obtenerla.

ARTICULO 323. DE LA REVOCACION: La revocación de la licencia de funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, procede:

Por la adulteración de la patente de funcionamiento o por falsedad de cualquier documento.

Por traslado o variación de la actividad del establecimiento sin autorización

Por adulteración, transferencia o cesión de la patente o de la licencia

Cuando la licencia o patente sea utilizada por persona distinta a la del titular

Cuando se le haya suspendido por más de dos (2) veces en el año

Cuando comercie con drogas o sustancias que produzcan dependencias físicas o psíquicas.

Cuando se ocasione grave daño a bienes de uso público

Por variar sin autorización la actividad principal para la cual fue concebida la licencia, sin perjuicio de la sanción establecida en el Artículo 66 de la Ley 9ª de 1989.

Cuando pasados seis (6) meses después de autorizado éste no se haya efectuado.

PARAGRAFO. Al titular de la licencia de funcionamiento a quien se le haya revocado esta, no se le otorgará nuevamente antes de transcurridos seis (6) meses.

ARTICULO 324. DE LA LOCALIZACION: La localización, saturación, áreas y demás especificaciones de los establecimientos, serán determinadas por el Consejo Municipal o por iniciativa del Alcalde previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal y de la oficina de Participación Ciudadana.

ARTICULO 325. DE LOS FORMATOS: El Alcalde reglamentará el diseño de formularios especiales para la solicitud de licencias de funcionamientos y la patente. En todo caso, el formulario de solicitud no podrá exigir que se acompañen requisitos distintos a los contemplados en las presentes normas o en normas superiores. Cuando la Alcaldía no suministre formularios para el efecto, bastará al peticionario presentar un memorial que contenga las informaciones y acompañe los requisitos exigidos.

ARTICULO 326. TARIAS: El Concejo Municipal, previa presentación por parte de la Tesorería Municipal, fijará las tarifas anuales según el Activo Bruto vinculado, convertido a salarios mínimos legales vigentes (SMLV), para el trámite de las licencias de funcionamiento o su renovación y de los anexos, las cuales deberán cancelarse en la Tesorería Municipal.

SMLV	\$
De 0 a 8	
De 8 a 16	
De 16 a 24	
De 24 a 32	
De 32 a 40	
De 40 a 48	
De 48 a 56	
De 16 a 64	
De 24 a 72	
De 32 a 80	

PARAGRAFO. Estas tarifas deberán reajustarse anualmente

CUARTA PARTE DISPOSICIONES VARIAS

TITULO I. DE LAS NORMAS SOBRE MOBILIARIO URBANO

CAPITULO 1. DE LAS NORMAS SOBRE MOBILIARIO URBANO

ARTICULO 327. MOBILIARIO URBANO: Para los efectos de las presentes normas, se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos que hacen parte del medio ambiente urbano y del espacio público del municipio o

que lo afecten y aquellos que contribuyan a facilitar el ejercicio de actividades habituales de sus moradores, a la mejor información y orientación de su esparcimiento o a garantizar sus condiciones de seguridad e higiene ambiental.

Se trata de elementos de carácter permanente o transitorio que constituyen:

Elementos de comunicación: Cabinas telefónicas, buzones, etc

Información: Nomenclatura, señalización, carteleras institucionales, identificaciones arquitectónicas o urbanas.

De publicidad: Avisos, afiches, vallas, murales, etc.

De organización: Como señales de tránsito, semáforos y paraderos

De ambientación: Como iluminación, bancos, materas, objetos decorativos, monumentos y esculturas.

De recreación como juegos y aparatos de pasatiempos

De servicios varios: Como casetas, kioscos para expendios de dulces, revistas, frutas, flores, etc.

De salud e higiene como baños y recolectores de basuras

De seguridad: Hidrantes, barandas, cerramientos y otros

Los demás elementos que física o visualmente afecten el espacio público y el comportamiento de los habitantes dentro del mismo.

ARTICULO 328. CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL MEDIO AMBIENTE: Se establece como criterios generales del manejo del medio ambiente urbano los siguientes:

Defensa del espacio público urbano

Ornamentación

Protección de la arquitectura

Defensa del paisaje natural, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.

Defensa del derecho de visibilidad de los ciudadanos

Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.

Seguridad de los usuarios

Grado de obsolescencia de los elementos
Aspectos de mantenimiento
Defensa del perfil arquitectónico y urbano
Usos del espacio publico urbano
Necesidades de elementos de amoblamiento urbano
Diseño y funcionalidad de elementos de amoblamiento

ARTICULO 329. AVISO: Se entiende por aviso el elemento que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de oficinas y establecimientos comerciales, industriales o de servicios, en éste ultimo caso fijado por medios físicos o mecánicos a la edificación.

ARTICULO 330. CLASES DE AVISOS: Para efectos de estas normas, los avisos serán luminosos o no, de fachada, de colocación, vertical o móviles, avisos de propaganda comercial o avisos de identificación de oficinas y establecimientos en general. Estos se consideran de fijación permanente. Los pasacalles de tela se consideran como avisos transitorios y están reglamentados en el Artículo 346, pasacalles de tela, de estas normas.

ARTICULO 331. ESPECIFICACIONES: Pueden ser fabricados en metal, vidrio, plástico, concreto u otro material resistente a la intemperie.

En el parámetro de edificaciones deben situarse los avisos en forma paralela a la línea de fachada y adosadas a ella.

En edificios con varias actividades comerciales, solo se permite un mosaico con todos los nombres comerciales.

El área del aviso no será menor de 12 mts cuadrados, ni mayor del 20% del área estricta de fachada del local comercial, la Secretaria de Planeación Municipal puede fijar áreas menores a las establecidas si lo considera necesario.

Los avisos en locales comerciales en áreas netamente residenciales no deben sobrepasar los 0.5 mts cuadrados de área de exhibición.

ARTICULO 332. LUGARES PERMITIDOS DE EXHIBICION DE AVISOS: Los siguientes son lugares permitidos para avisos permanentes:

Sobre murales artísticos con patrocinios comerciales

En las culatas de los edificios o en muros de cerramiento, de la zona múltiple M1.

En marquesinas con altura menor a 1m, sin sobresalir del borde exterior de la marquesina, paralelo de la línea de fachada.

En áreas libres de estaciones de servicio conforme a diseños

En estaciones de servicios, el nombre deberá ir adosado o sobre la cubierta de la edificación, con iluminación fija. Los emblemas de la compañía propietaria podrán tener estructuras independientes y estar localizados dentro del área de la estación de servicio.

ARTICULO 333. REGLAMENTACIONES SOBRE AVISOS: Por ningún motivo se permitirá la colocación de avisos en áreas de uso público.

Se prohíben los avisos móviles (tipo plegable) que tocan áreas físicas del espacio público.

Se colocaran el numero de avisos necesarios para la identificación de los locales u oficinas allí existentes, admitiéndose uno adicional para propaganda comercial.

No se permite el uso de materiales como caucho, lona, tela o madera.

Son prohibidos los avisos perpendiculares a la fachada

Los avisos en locales comerciales en áreas netamente residenciales no podrán ser de iluminación intermitente.

No se permiten avisos de cualquier tipo, suspendidos en antepechos superiores al segundo piso o adosados, pintados o incorporados en cualquier forma a las ventanas.

Se prohíben colocar avisos en edificaciones diferentes a aquellas en las cuales se desarrolle actividad comercial o industrial que anuncian.

No se admiten avisos en iglesias, monumentos, edificios públicos, en árboles, postes de alumbrado eléctrico, antejardines, andenes, calzadas, separadores viales, zonas verdes, fuentes ornamentales y cruces de vía.

Se prohíben objetos que funcionen como avisos publicitarios que obstaculicen el tránsito peatonal, como maniqués, mercancía, ni cualquier otro fuera del parámetro de construcción.

No se permitirán avisos luminosos sobre fachadas de edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda.

En ningún establecimiento se permitirán avisos en las puertas, ni fachadas a manera de carteles, elaboradas con pintura o similares y en latón, madera u otro similar.

En estaciones de servicio y casas funerarias no se permiten avisos con iluminación intermitente ni de movimiento.

No se permitirán avisos sobre cubiertas en edificios con menos de cuatro pisos

En casas funerarias no se permitirá la exhibición de elementos fúnebres

Solamente se permitirán avisos en lotes vacantes que indiquen la venta o alquiler de dichos lotes.

ARTICULO 334. DE LAS VALLAS: Se entiende por valla todo anuncio permanente o temporal, utilizado como medio de difusión cívico, turístico, político, informativo, con propósitos similares de interés general dispuesto para su apreciación visual en exteriores. Los pasacalles metálicos se consideran señales de tránsito, los cuales están regidos por las normas consignadas en el Manual de Dispositivos de Señalización Vial del Ministerio del Transporte. Para que la valla sea considerada como tal, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Solicitud firmada por el interesado, con número de cédula de ciudadanía o firma del representante legal en caso de ser personas jurídicas.

Empotrada la estructura metálica de soporte en bloques enterrados de concreto de 0.40 m x 0.40 m x 0.40m.

Separada la estructura como la valla misma de las edificaciones, o instalada en campo abierto.

Tener un área neta de exhibición de acuerdo al tipo de vía sobre la cual se exhiban; para vías locales será no mayor de 12 m².

PARAGRAFO. Deberán dedicar el 20% del área total a la inclusión de un mensaje cívico.

Construida en lamina de acrílico, plástico, ladrillo, aluminio u otro material resistente a la intemperie.

Puede ser iluminada fijamente por reflectores, tener iluminación interior o sin iluminación.

Tener una altura inferior de exhibición de la valla con respecto al suelo, no mayor de 2.5 mts ni menos de 2.0 m y una altura superior de exhibición con respecto al suelo no mayor de 8.0 m ni menos de 6.5 mts.

La valla debe tener una longitud máxima de 12 mts.

El espacio longitudinal entre vallas deberá ser entre 90 m y 120 m a lo largo de la vía.

Estar colocada paralela a la vía o máximo 30° con respecto al eje de la vía.

ARTICULO 335. DISPOSICIONES VARIAS: Se reservará el empleo de pintura reflectiva para avisos de señales de tránsito.

No se otorgará licencia para la instalación de vallas cuyos textos no aparezcan en correcto español.

Quedan prohibidas las vallas cuyos textos o gráficas atenten contra la moral, las buenas costumbres o el orden público.

No se permiten la concentración o superposición de vallas

No se podrán instalar vallas sobre vías peatonales

ARTICULO 336. LUGARES PERMITIDOS PARA VALLAS: La instalación de vallas se permite:

En campo abierto sobre vías de acceso al municipio y corregimientos fuera del perímetro de servicio.

En lotes sin construir o destinados a parqueaderos, detrás del cerramiento y en obras de construcción; en terrenos particulares con frente a vías, previa autorización de su propietario.

En estos casos las vallas no deberán perjudicar la función de las señales de tránsito.

En los escenarios deportivos

ARTICULO 337. PROHIBICIONES SOBRE VALLAS: No se permitirá la instalación de vallas en los siguientes lugares:

En monumentos históricos o artísticos y en los edificios destinados al culto

En inmuebles que se definan como patrimonio arquitectónico o histórico

Sobre terrazas, techos y marquesinas de toda edificación

En edificaciones publicas o privadas al servicio de la educacion y la salud

En cruces de dos o mas vías arterias y sus áreas adyacentes

En sitios netamente residenciales y/o culturales

En zonas verdes, en inmediaciones de plazoletas, glorietas y parques, lugares históricos, edificios públicos, monumentos, zonas verdes o separadores de las vías, en las bocacalles y en las zonas de conservación urbanísticas y/o históricas.

En los retiros obligatorios de las corrientes naturales de agua o arroyos pluviales del municipio.

PARAGRAFO 1. Para la colocación de una valla es requisito legal el permiso concedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2. La Secretaría de Gobierno Municipal ejecutará el retiro de vallas que hayan sido instaladas en forma ilegal, previa notificación a la persona natural o jurídica de las normas violadas. Para este efecto la Secretaría de Gobierno coordinará estas acciones con otras dependencias Municipales de las que requiera apoyo logístico de personal y equipo.

ARTICULO 338. VALLAS PARA CONSTRUCCIONES: En las construcciones nuevas, urbanizaciones, reformas y adiciones mayores que se adelanten en el municipio será obligatorio la colocación en el predio de una valla visible previa ala iniciación de la construcción y no podrá ser utilizada para ninguna información diferente al original.

ARTICULO 339. ESPECIFICACIONES: La valla de que trata el articulo anterior tendrá una dimensión mínima de 1.50 m x 0.70 m y un área máxima de 32 mts cuadrados.

La valla deberá contener la siguiente información:

Uso de la construcción

Altura, incluyendo sótano, semisótano y terraza si lo hubiere

Número de la licencia de construcción
Dirección del predio
Nombre del propietario
Constructor responsable de la obra y del proyectista

PARAGRAFO. En el área adicional de la valla, se podrá colocar de las firmas, financiadora y vendedora, contratistas, proveedores de materiales y elementos técnicos, de los responsables de los proyectos técnicos y demás personas que intervengan en la obra.

ARTICULO 340. ALTURA: La altura del suelo a la parte baja de la valla no será inferior a 2.0 m.

ARTICULO 341. PASACALLES DE TELA: Los avisos transitorios como los pasacalles de tela, deberán cumplir con las siguientes reglamentaciones:

Deben instalarse a una altura mínima de 5 m desde el borde inferior del pasacalle hasta el nivel del pavimento, para que no interfiera con el tráfico.

La longitud del pasacalle será la necesaria para cruzar la vía y su ancho, no será mayor de 1 m.

Tendrá un tiempo máximo de exposición de 10 días hábiles, al cabo de este término el interesado retirará por sus propios medios el pasacalle. El incumplimiento de este artículo tendrá lugar a imposiciones de multas y sanciones contempladas en el código Departamental de Policía. (Decreto 373 de 1985).

ARTICULO 342. DISPOSICIONES VARIAS: Unicamente se justificará la colocación de pasacalles de tela para promocionar eventos de carácter cívico, deportivos o culturales. Por ningún motivo se colocarán pasacalles de tela en intersecciones de vías colectoras, o en cualquier otro sitio que cauce obstrucción visual al flujo de tráfico vehicular. Está permitido colocar un pasacalle de tela para las siguientes circunstancias:

Si no obstruye redes eléctricas o redes telefónicas
Si no obstruye la visibilidad de la vía

Si no es permanente su instalación

ARTICULO 343. AFICHES O CARTELES Y MURALES: Los afiches o carteles son avisos transitorios que se utilizan para promover actos folclóricos, deportivos, artísticos, información de defunciones o publicidad política.

Los murales son avisos transitorios que expresan arte.

Las dimensiones y diseños de los afiches o carteles y murales artísticos tal como se han definido aquí serán libres, de acuerdo al objetivo del interesado.

Los sitios prohibidos para la colocación de afiches o carteles son los postes de la energía eléctrica, señales de tránsito, árboles, bordillos y todo elemento de utilidad pública. No se podrán colocar afiches o carteles en monumentos, parques, plazas o plazoletas.

Los murales artísticos se podrán elaborar sobre muros de lotes encerrados y paredes de inmuebles privados, previa autorización de su propietario.

ARTICULO 344. PUBLICIDAD POLITICA: Los afiches o carteles de publicidad política, podrán instalarse con 4 meses de anterioridad a comicios electorales para sus respectivas campañas pero deberán ser retirados por los interesados solicitantes del permiso de colocación en el término de 1 mes después de finalizados los comicios, su pena de sanción para los mismos, equivalentes a 5 salarios mínimos legales mensuales, impuesta mediante resolución por la Alcaldía Municipal a través de la secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 345. SEÑALES DE TRANSITO: Para los efectos de las presentes normas se entiende por señal de tránsito todo dispositivo o aviso instalado en las vías públicas para el control y regularización del tránsito y para información de conductores y peatones. Dichas señales se elaborarán e instalarán con sujeción a las normas de la Res. N° 8364 del Ministerio de Obras Públicas y Transporte y la Ley 62 de 1982.

PARAGRAFO 1. La señalización vial del municipio estará a cargo de la secretaría de Planeación Municipal hasta la creación de la Secretaría de Tránsito Municipal.

ARTICULO 346. PROCEDIMIENTO PARA EL PERMISO DE COLOCACION: Los permisos para la fijación de vallas, avisos, pasacalles, afiches, carteles y murales serán expedidos mediante resolución motivada por la Oficina de Planeación Municipal conforma a las normas, anexando la siguiente información:

Solicitud firmada por el interesado, con número de cédula de ciudadanía o firma del representante legal en caso de ser persona jurídica.

Diseño, tamaño, mensaje y justificación para la colocación del aviso, valla, pasacalle, etc.

Localización exacta del aviso, pasacalle, valla, etc.

Fecha de colocación y fecha de retiro según el caso

ARTICULO 347. REGLAMENTACION: La Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo de 15 días hábiles para dar respuesta a la solicitud de instalación de que habla el artículo anterior.

Toda valla, aviso, etc., deberá en sitio visible el número de la resolución por lo cual se concede licencia y su fecha de expedición.

La no colocación de la información a que se refiere el artículo anterior, dará lugar a que se considere sin licencia y podrá ser ordenado su retiro o retirado por un funcionario de la policía.

La carencia de permiso o licencia o la no colocación de la información, dará lugar a que la valla, aviso, etc, sea retirado en forma inmediata por el funcionario de la policía con la ayuda de las otras entidades municipales.

ARTICULO 348. DE LAS SANCIONES: La Secretaría de Gobierno o la Oficina que haga sus veces, impondrá multas con base en el Código de Policía del Departamento, convertibles en arresto en proporción legal, a todo fabricante o propietario por cada aviso o valla instalada sin licencia o permiso.

Los funcionarios de policía serán competentes para el retiro de los avisos, vallas, etc, que incumplan el presente código.

No se podrá conceder permiso o licencia para la colocación de vallas, avisos, etc, a la persona natural o jurídica que haya sido sancionada por mas de tres veces por el incumplimiento a lo dispuesto en las presentes normas. A quien contravenga las disposiciones sobre protección del medio ambiente, incurrirá en sanciones establecidas en las vigentes.

TITULO SEGUNDO DE LA OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO 1. DEL OBLIGARTORIO CUMPLIMIENTO

ARTICULO 349. OBLIGATORIEDAD: Las normas contenidas en el presente ordenamiento son de obligatorio cumplimiento para cada persona natural o jurídica así como para todos los organismos de la administración pública y de todos los ordenes y ningún organismo municipal podrá conceder excepciones al presente normas, el cual solo podrá ser modificado mediante las disposiciones legales urgentes.

ARTICULO 350. NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO: Las licencias o permisos deberán ceñirse estrictamente a lo dispuesto en el presente ordenamiento y serán anulables ante el tribunal de lo contencioso administrativo en primera instancia. Cualquier ciudadano podrá iniciar la acción de nulidad contra una licencia o permiso expedida en violación a lo dispuesto en las presentes normas y a la Ley 9ª de 1989 y 388 de 1997.

ARTICULO 351. SANCIONES Y MULTAS: Es función de la Oficina de Planeación Municipal o de la oficina de Vigilancia y Control de Actividades de construcción de que trata el Artículo 109 de la Ley 388 de 1997, establecer las sanciones a que de lugar por violación de las normas de las presentes normas y de las que menciona la Ley 388 en sus Artículos 103, 104, 105, 106, 107, 108 y 109.

ARTICULO 352. IMPOSICION DE SANCIONES: En la resolución que imponga sanciones por contravención a estas normas, se dará aviso al Concejo Nacional Profesional de Ingeniería y Arquitectura, para la aplicación de las medidas disciplinarias a las que hubiere lugar, además de la cancelación de la inscripción ante la Secretaría de Planeación Municipal como profesional de la ingeniería o arquitectura.

PARAGRAFO. Cualquier funcionario publico que incumpla los pasos estipulados en el presente código para las solicitudes y tramites de licencias o permisos incurrirá en causal de mala conducta y se hará acreedor a la investigación administrativa establecida por la Ley.

ARTICULO 353. VIGENCIA DE ESTAS NORMAS: Las presentes normas o normas urbanas del Municipio de Salamina rige a partir de su publicación y deroga todas las que le sean contrarias.

Dado en Salamina, a los _____ días del mes de _____ de 1999

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SALAMINA

PLANIFICACION TERRITORIAL

PARTE 3 COMPONENTE RURAL

INTRODUCCION

De acuerdo al artículo 14 de la Ley 388 de 1997, "... el componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones publicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales".

El componente rural de los planes de ordenamiento territorial, para municipios con menos de 30.000 habitantes, o Esquemas de Ordenamiento Territorial deberán identificar, señalar y delimitar en forma detallada, por lo menos la localización de los siguientes aspectos: 1) Areas de conservacion y protección de los recursos naturales; 2) Areas expuestas a amenazas y riesgos; 3) Areas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los sistemas de los servicios públicos y para la disposición final de los residuos sólidos y líquidos, 4) Areas de

producción agropecuaria, forestal y minera y 5) Equipamiento de salud y educación. Las áreas de los numerales 1, 2 y 4 se han desarrollado detalladamente en la parte 1 de la formulación del componente general.

En el corto y mediano plazo, el suelo rural circundante de los asentamientos humanos localizados en el suelo rural, no podrán ser ocupado para usos urbanos. Por una parte, porque la dinámica de crecimiento de las poblaciones no deberá necesitar áreas mayores a la ya existente, y por el otro mantener una política de uso racional y equilibrado de los recursos, en el sentido de no permitir el crecimiento de los centros poblados en suelo rural, para en el mediano y largo plazo lograr convertirlos en centros funcionalmente adecuados y provistos de vivienda, servicios públicos domiciliarios y equipamiento social colectivo o comunitario.

CAPITULO 1

AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

Las áreas homogéneas de conservación y protección de los recursos naturales, es una categoría del suelo rural del municipio. En el capítulo 3 Áreas de Reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales de la parte 1 Planificación Territorial General (Componente General), se ha desarrollado la clasificación del territorio del municipio en la cual se encuentra la categoría de suelos de conservación y protección de los recursos naturales, como áreas de reservas para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales. Es el mismo tipo de suelos, aunque con nombres un tanto diferentes pero que significan lo mismo, de tal manera que lo solicitado para esta parte denominada áreas de conservación y protección de los recursos naturales, de la formulación del componente rural de la planificación del territorio ya se ha desarrollado en el apartado anteriormente señalado, por lo cual se remite al texto del Capítulo 3 de la parte 1.

Sin embargo para ser más explícitos se reitera que se delimitaron los siguientes tipos de áreas con sus correspondientes localizaciones en el territorio. Ver cuadro N° 1. Clasificación del territorio.

ZIP - AS - SR: Zona de reserva y conservación ambiental de la ronda del Río Magdalena o zona forestal protectora de agua; y la de los Caños Renegados y Martinica o Salado.

ZFPA - SR: Zona Forestal Protectora de Aguas, la zona de reserva y conservación ambiental de la ronda del río Magdalena o zona forestal protectora de aguas.

CA: Las zonas que comprenden las mangas de protección y conservación ambiental de las márgenes de las carreteras Dique Paralela al Río Magdalena y la Transversal Salamina - Pivijay - Fundación; y otras en el suelo urbano, las cuales se detallan en el componente urbano

La forma, ubicación en el territorio, delimitación, -longitudes y áreas-, y localización detallada con las coordenadas georeferenciadas de cada una de las zonas se desarrolla en el apartado antes señalado.

CAPITULO 2

AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

Las áreas homogéneas expuestas a amenazas y riesgos, es una categoría del suelo rural del municipio. En el Capítulo 4; Areas de Amenazas y Riesgos Naturales de la parte 1 de la formulación del componente General, se ha desarrollado la clasificación del territorio del municipio en la cual se encuentra la categoría de suelos denominada áreas de amenazas y riesgos naturales. Es el mismo tipo de áreas de suelo, de tal manera que lo solicitado para esta parte denominada áreas expuestas a amenazas y riesgos de la formulación del componente rural de la planificación del territorio se ha desarrollado en el apartado anteriormente señalado por lo cual se remite al texto del Capítulo 4 de la parte 1.

Sin embargo para ser más explícitos se reitera que se delimitaron los siguientes tipos de áreas, con sus correspondientes localizaciones en el territorio. Ver cuadro N°1 clasificación del territorio y cuadro N° 4; Areas de amenazas y riesgos.

ZIP - AS - SR: La zona de inundación periódica del Lecho del Río Magdalena.

ZFPA - SR: Como zona de posible inundación por desbordamiento de los Caños Renegado y Martinica o Salado.

ZMTB - SR: Zona por explotación minera del barro (arcilla) y la tala de bosque.

ZPMI - SR: Zona por compactación del suelo se presentan probabilidades medias de incendios.

ZPBI - SR: Zona por compactación del suelo se presentan probabilidades bajas de incendios.

La forma, ubicación en el territorio, delimitación, -longitudes y áreas-, y localización detallada con las coordenadas georeferenciadas de cada una de las zonas se desarrollan en el apartado antes señalado.

CAPITULO 3

AREAS QUE FORMAN PARTE DE LOS SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y PARA LA DISPOSICION FINAL DE LOS RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS

Las áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de los residuos sólidos y líquidos son áreas especiales. Una parte de ellas tiene que ver con el manejo de las áreas de servidumbre de las redes de los servicios y las otras con los puntos de toma de la provisión y de la

entrega del servicio o del desecho del servicio, como es el caso del sistema de saneamiento. Su identificación, señalamiento y delimitación en forma detallada, es el resultado de estudios y diseños de Ingeniería sanitaria y ambiental especializada.

3.1. - AREAS DE LOS SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

3.1.1. - Areas Aproveccionamiento y Servidumbre del Sistema de Aproveccionamiento de Agua Potable

Las áreas que forman parte del sistema de aprovisionamiento de agua potable son áreas especiales. La primera de ellas tiene que ver con el manejo de las áreas de servidumbre de las redes, la segunda con el o los puntos de toma de la provisión en el Río Magdalena, y/o del pozo profundo o del tipo de fuente; y la última con la entrega del servicio. Su identificación, señalamiento y delimitación en forma detallada, es el resultado de estudios y diseños de Ingeniería sanitaria y ambiental especializada, por lo cual nos hemos remitido a los estudios y diseños del sistema de acueducto del municipio de Salamina, en los cuales se establecen su identificación, señalamiento y delimitación en forma detallada. Los planos, estudios técnicos y demás documentos de los proyectos forman parte integral del presente Plan de Ordenamiento.

3.1.2. - Areas de Servidumbre del Sistema de Aproveccionamiento de Energía Eléctrica

Las áreas que forman parte del sistema de aprovisionamiento de energía eléctrica son áreas especiales. La primera de ellas tiene que ver con el manejo de las áreas de servidumbre de las redes, la segunda con la ubicación de las plantas, estaciones y sub estaciones propias del sistema de generación y transmisión de energía eléctrica. Nos hemos remitido a los estudios y diseños del sistema de redes y de alumbrado público del municipio de Salamina, en el cual se establecen su identificación, señalamiento y delimitación en forma detallada.

3.1.3. - Areas del Sistema de Aproveccionamiento de Gas Natural

El municipio de Salamina no tiene este servicio porque ahora es que se están haciendo los estudios y diseños correspondientes para establecer el aprovisionamiento del Gas natural por parte de la empresa Promigas S.A. a quien le corresponde.

En todo caso las áreas que forman parte del sistema de aprovisionamiento del Gas natural son áreas especiales. La primera de ellas tiene que ver con el manejo de las áreas de servidumbre de las redes, la segunda con la ubicación de las plantas, estaciones y sub estaciones propias del sistema de generación y transporte del gas natural y sus áreas de servidumbre por protección.

3.2. - AREAS PARA LA DISPOSICION FINAL DE LOS RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS

3.2.1. - Areas para la disposición final de los Residuos Sólidos

Las áreas que forman parte de la disposición final de los residuos sólidos son especiales. La primera de ellas tiene que ver con el tipo de manejo y disposición final de los residuos, ya sea relleno sanitario, planta de reciclaje, de tratamiento, de cremación o de otro tipo y la segunda con la planta de lavado y mantenimiento de los vehículos de recolección. El municipio ha dispuesto un terreno de unas 20 has.9820 Mts. Ubicado a las afueras de la cabecera municipal, sobre la vía transversal Salamina – Pivijay – Fundación denominados Palmarito 2 y 7 con cédula catastral N° 891780053 el cual ha sido destinado como área para el desarrollo de servicios especiales como: Relleno Sanitario, Laguna de Oxidación, Planta de tratamiento de aguas residuales, Matadero municipal, entre otros.

3.2.2. - Areas para la disposición final de los Residuos Líquidos o Sistema de Saneamiento Básico (Alcantarillado)

Las áreas que forman parte del sistema de alcantarillado son áreas especiales. La primera de ellas tiene que ver con el manejo de las áreas de servidumbre de las redes, la segunda con el o los puntos de la planta de tratamiento, otra con la laguna de oxidación y la última con la entrega de las aguas tratadas al afluyente escogido. Nos hemos

remitido a los estudios y diseños del sistema de alcantarillado del municipio de Salamina, elaborados por el CORPES C.A. los cuales hacen parte integral del presente Plan de Ordenamiento, y donde se establecen su identificación, señalamiento y delimitación en forma detallada.

CAPITULO 4. AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA

Las áreas homogéneas de producción agropecuaria, forestal y minera, es una categoría del suelo rural del municipio. En el Capítulo 2. Clasificación del territorio de la parte 1. Formulación del Componente General, se ha desarrollado la clasificación del territorio del municipio de Salamina en la cual se encuentra el uso como una de las variables de la clasificación del suelo rural y que le confiere un determinado tipo de categoría al suelo.

Las áreas homogéneas de producción agropecuaria del territorio del municipio son las delimitadas en el Capítulo 2. Clasificación del Territorio de la Parte 1. como de uso agropecuario, y en las normas urbanísticas, texto al cual se remite.

Sin embargo para ser más explícitos se reitera que se delimitaron los siguientes tipos de áreas, con sus correspondientes localizaciones en el territorio.

ZIP - AS - SR: La zona de inundación periódica del lecho del río Magdalena; de uso agropecuario, con énfasis en agricultura en época de sequía.

ACSG - SR: Zona rural agropecuaria, de tipo **ACSG**, de uso agropecuario con ganadería extensiva y cultivos transitorios.

ASGT - SR: Zona rural agropecuaria, de tipo **ASGT**, de uso agropecuario con ganadería extensiva y cultivos transitorios

GE - SR: Zona rural pecuaria de tipo **GE**, de uso pecuario con ganadería extensiva.

MV - SR: Zona rural minera de tipo **MV**; de uso minero de extracción de arcilla para la fabricación de ladrillos.

ASE - SR: Zona rural para servicios especiales de tipo **ASE**, de uso clasificado como servicios especiales.

La forma, ubicación en el territorio, delimitación y localización detallada de cada una de las zonas se desarrolla en el apartado antes señalado y se gráfica en el plano Estructura General del Territorio.

CAPITULO 5

EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUCACION

El Equipamiento de salud y educación en el ámbito rural del municipio de Salamina, se localiza en los centros poblados del municipio, denominados corregimiento de Guaimaro, y los caseríos de La Loma, La Lomita, El Salao, Julepe, Aserradero y Vainillal. El campesino de la costa, a diferencia del campesino del interior, no vive en el campo sino que trabaja la tierra en el día y regresa por las tardes al centro poblado en el cual tiene fijada su residencia, por lo cual las dotaciones y equipamientos de los servicios sociales colectivos se localizan en los centros poblados.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SALAMINA

PLANIFICACION TERRITORIAL LOS PLANOS GENERALES

CAPITULO 1. LOS PLANOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El conjunto de planos de la Planificación Territorial del municipio de Salamina, cartografía, o formulación del Plan de Ordenamiento, hacen parte integral del mismo y los cuales son los siguientes:

1. El Plano que define la Estructura general del Territorio que contiene los elementos estructurantes del municipio, vías del sistema de comunicación y la localización de los sistemas de infraestructura y equipamiento básico y la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Plano de la Estructuras general del municipio que contiene las áreas de reserva y conservacion y de protección ambiental, así como las áreas de producción agropecuaria, forestal y mineras.
3. Un Plano de la Estructura general del territorio que determina las áreas de amenazas y riegos en el municipio.
4. Un plano de detalle del suelo rural que contiene los usos del suelo.
5. Un Plano que determina la Estructura general del suelo urbano, usos y tratamientos.
6. Un Plano que refleja el plan vial urbano del municipio.
7. Otra serie de Planos que orientan el proceso y fueron determinantes en el Diagnostico.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SALAMINA

PLANIFICACION TERRITORIAL GESTION Y FINANCIACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

CAPITULO 1. GESTION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

INTRODUCCION

El concepto de gestión tiene que ver con la “acción y efecto de administrar. Es diligenciar. Hacer gestiones para conseguir algo”. En ese sentido, el administrador del municipio colombiano, además de los impactos o efectos que espera lograr con sus acciones, debe diligenciar con que realizar esas acciones. Estas diligencias, gestiones, van desde conseguir un buen recurso humano, técnica y humanísticamente preparado, hasta los recursos financieros necesarios y suficientes para lograr los objetivos propuestos siendo estos los efectos de sus acciones en el acto de administrar o gestionar.

La nueva Constitución y en especial las nuevas Leyes de administración para los entes territoriales de la nación le otorgan, además de las competencias, una serie de posibilidades que en su conjunto podrían ser de gran ayuda para avanzar en el proceso de consolidación del desarrollo territorial y urbano, aun teniendo en cuenta el gran déficit que carga a cuesta la mayoría de los entes territoriales del país, llámense departamento, municipio, etc.

La combinación del conjunto de leyes sobre reforma urbana y de ordenamiento (Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios) y de gestión del desarrollo o del plan (Ley 152 de 1994), deben constituirse en un conjunto normativo en el ámbito local que permita consolidar un programa de gestión acorde con la nueva realidad de los entes territoriales colombianos. La gestión y administración del desarrollo urbano y territorial es un tópico importante y complejo para el papel de los centros urbanos dentro del sistema de ciudades y territorios del país. En ese sentido, un replanteamiento de la gestión, administración y guía de los territorios, es necesaria e imprescindible para avanzar en el entendimiento de los municipios y el territorio, en donde coexisten interrelacionados; fenómenos y situaciones que modifican tanto el territorio como el medio ambiente. Entre ellos están, las infraestructuras de servicios públicos colectivos, tales como los servicios públicos domiciliarios (agua, saneamiento básico – Alcantarillado -, aseo y disposición final de desechos sólidos, gas natural, energía eléctrica, teléfonos), el transporte y las telecomunicaciones, las relaciones entre los diferentes actores, etc.

El nivel de la calidad de vida es en alto grado un efecto de las características del modelo de gestión y gobierno del ente territorial. La complejidad del acondicionamiento institucional para dar respuesta a estas demandas crecientes del desarrollo urbano, han obligado a cambiar las características de la administración del municipio. Las ciudades, municipios y centros poblados del país han crecido dentro del desorden, abusando de, en vez de usar, su espacio urbano y natural, aplicando diferentes grados de segregación territorial y social; coexistencia de varios grados de habitabilidad y de niveles de ingresos, con una muy escasa participación comunitaria y ciudadana y sin un verdadero sentido de pertenencia.

El Proceso de descentralización, obliga a hacer una administración más democrática y con mayor participación de la comunidad, mas consulta y concertación de la definición del rumbo del municipio. Se debe buscar el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad a través de una eficaz, eficiente y democrática administración del territorio. Permitir a la comunidad mayor participación en el proceso de toma de decisiones y de formulación de las políticas territoriales y urbanas. Es un paso adelante para equilibrar la dotación de equipamiento colectivos sociales (Salud, educación, recreación, etc.) e infraestructura de servicios básicos domiciliarios (Agua potable,

alcantarillado, etc.); y, para tratar de superar el conjunto de problemas que afectan al territorio municipal. Debe incorporar un nuevo enfoque de administración municipal para avanzar en un nuevo modelo de administración pública que garantice, a través de la participación de todos y cada uno de los organismos e instituciones que intervienen en la política territorial y urbana, una más eficaz, eficiente y democrática administración del territorio.

1.1.- PARTICIPACION NACIONAL EN EL PROCESO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO

La participación de la nación en el desarrollo urbano está contemplada en la Ley 388 de 1997 (Artículos 110 al 115) y en la Ley de Reforma Urbana de 1989 (Ley 9ª/89). Con esta última, el nivel central descargó la intervención directa en los asuntos urbanos y territoriales a los entes territoriales, convirtiéndose éstos en los principales promotores de la gestión urbana. Aún después de promulgada, es notoria la falta de políticas nacionales claras acerca del desarrollo de las comunidades y es evidente la ausencia de medios para lograr los objetivos de desarrollo de los asentamientos humanos territoriales. Por encima del interés de la comunidad, el crecimiento acelerado del sistema de ciudades contribuye a promover el caos del sistema urbano regional del país y de las regiones, incluidos los territorios municipales.

El conjunto de municipios, en general escasas en recursos, más preocupadas por la permanente y sostenida demanda de la comunidad por servicios básicos, son marginadas del proceso de implantación del desarrollo nacional, los cuales han surtido efectos de diferentes valoraciones, positivas y negativas, en la calidad de vida, en los niveles de pobreza, en las oportunidades de empleo e ingresos del habitante tanto urbano como rural.

El asumir una política nacional, ha sido un requerimiento demandado por los territorios y los municipios, en la búsqueda de las transformaciones que requiere el mejoramiento de la calidad de vida, del paisaje urbano, del espacio público y de lo cotidiano.

La aplicación de la política de igual manera desarrollada a través de la Ley 388 y sus Decretos reglamentarios, involucra en una participación proactiva al nivel central como protagonista y acompañante del desarrollo del municipio.

En esa perspectiva, se promueve el carácter concurrente y complementario de la nación para impulsar importantes acciones urbanísticas a través de su concurso financiero y técnico, para el impulso a bs planes parciales y megaproyectos propuestos. En este sentido, el municipio cuenta con una posibilidad real de canalización de recursos económicos y técnicos para desarrollar y adelantar la propuesta de Plan de Ordenamiento Territorial, a través de la política de desarrollo territorial y urbano contemplada en la Ley 508 de Julio 29 de 1999 (Plan Nacional de Desarrollo) y su documento macro “Cambio para construir la paz”, los cuales se incorporan como parte integral del programa de gestión de este Plan de Ordenamiento Territorial, únicamente en lo pertinente.

1.2.- PROMOVER EL CARÁCTER MULTIPLE DE LA GESTION DEL DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO

El proceso de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial, dejó clara las inmensas posibilidades de integrar a la comunidad, al sector privado y al sector público en esfuerzos compartidos para lograr el bienestar de la comunidad. Se garantizó, a través de los talleres, foros y reuniones, la participación ciudadana, como una determinante para definir la imagen futura deseada del municipio. La Ley 134 de Mayo 31 de 1994 (Mecanismos de participación ciudadana) garantiza y establece los mecanismos efectivos de vinculación de la ciudadanía y de los actores privados en el proceso de cambio.

Se produjo una concertación entre la comunidad, los actores privados y la administración municipal, en la definición de las prioridades y en la determinación del diagnóstico problemático, como base de un compromiso inicial y de un futuro esfuerzo conjunto, que se concretó en la definición de una imagen territorial, rural y urbana,

concretada en un conjunto de estrategias y acciones definidas a través de los diferentes programas y proyectos. La permanencia y continuidad de la implantación, ejecución y control del Plan exige mantener esta visión prospectiva. La concertación para tomar las decisiones relacionadas con el desarrollo territorial, rural y urbano, entre todos los actores que intervinieron en la inicial experiencia del diagnóstico y la formulación, es muestra real y fehaciente de la importancia de la convocatoria para participar en el fortalecimiento tanto del desarrollo como de las experiencias iniciales llevadas a cabo. Si se mantiene el proceso de planificación, participativo, concertado y múltiple, tanto del desarrollo como del territorio, será posible la ejecución armónica, continua e integrada del plan.

1.3. - LA DIRECCION DE LA GESTION DEL DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO

El municipio debe adecuar su sistema de administración a lo estipulado tanto en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, como la Ley 388 de 1997, sus Decretos reglamentarios, los vigentes de la Ley 9ª de 1989 y las demás normas de precepto que reglamentan la administración del municipio. Sin embargo, puede adicionalmente, utilizando los mecanismos que le otorga la Ley, crear organismos complementarios que coadyuven a la administración del desarrollo territorial y urbano.

En ese sentido, se debe tener en cuenta que:

- La administración debe integrar un equipo técnico estratégico, conformado por profesionales de un buen nivel interdisciplinario, para garantizar la implementación y ejecución del Plan, con un proceso continuo, sostenido, de alta calidad operativa y de alta eficiencia y eficacia.
- El municipio debe tratar de implementar el Sistema de Información Geográfica (SIG), para mantener actualizado su expediente territorial y urbano, base para el seguimiento del proceso de cambio del territorio y para el proceso de toma de decisiones hacia el futuro.

- Fortalecer la gestión del desarrollo urbano, gestionando ante organismos nacionales e internacionales los recursos para realizar acciones conjuntas estratégicas.
- Articular a la administración municipal el concepto de administrar por planificación de objetivos. Intentar lograr una cultura de la planificación para la ejecución y del control.
- Promover proyectos de desarrollo urbano con participación mixta, pública y privada.
- Instalar y mantener actualizado, el expediente urbano (y territorial) con el objeto de contar con un sistema de información urbano sobre datos de suelos, vivienda, servicios públicos, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, que permitan sustentar análisis, diagnósticos y la definición de políticas, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio y de un sistema de evaluación y monitoreo de la dinámica de la estructura urbana del municipio.
- Facilitar actuaciones territoriales estratégicas concertadas, para mantener el interés y la pertenencia de la comunidad con el municipio.
- Articular a los actores como estudiosos permanentes de la problemática y el proceso de desarrollo del municipio.
- Generar una cultura global del territorio, a través de los instrumentos de gestión participativa con que se cuenta.
- Asegurar los procesos de participación expresados en sus diferentes formas de organización social y comunitaria.

- Promover los planes zonales, efectivos instrumentos de articulación de las demandas de las comunidades y participación comunitaria en la acción de planificación del municipio, como elementos claves para la ordenación del territorio.
- Articular la participación comunitaria con las demás instancias de la administración municipal.
- Apoyar a la administración central en la definición y puesta en marcha de los diferentes instrumentos de gestión urbana contemplados en las leyes, tales como el Fondo de Compensación, los derechos adicionales de construcción y desarrollo, etc.
- Coordinar la prestación de los servicios públicos, para reducir los problemas urbanos como consecuencia de la falta de coordinación.

1.4. - DE LOS INSTRUMENTOS Y COMPETENCIAS PARA LA GESTION

Las autoridades, instancias, instrumentos y competencias para la gestión y planificación en las entidades territoriales se encuentran establecidos en la Ley 388 de 1997 y en la Ley 152 de 1994.

Entre las autoridades se encuentran:

- El Alcalde (Ley 152/94 ; Artículo 33)
- El Consejo de Gobierno Municipal (Ley 152/94 ; Artículo 33)
- La Oficina de Planeación (Ley 152/94 ; Artículo 33)
- La Umata (Ley 152/94 ; Artículo 33)

Entre las instancias se encuentran:

- El Consejo Territorial de Planeación (Ley 152/94 ; Artículo 34, 35)
- El Consejo Consultivo de Ordenamiento (Ley 388/97 ; Artículo 29)

Entre los tipos de instrumentos y competencias se encuentran:

- De planeación
 - Planes de Ordenamiento Territorial (Ley 388/974 ; Artículo 5 al 28)
 - Plan Territorial de Desarrollo (Ley 152/94 ; Artículos 36 al 46)
 - Planes parciales y planes zonales o locales (Ley 388/97 ; Artículo 27)
 - Programa de Ejecución (Ley 388/97 ; Artículo 18)
- De Procedimientos u Operaciones
 - Las Actuaciones Urbanísticas (Ley 388/97 ; Artículo 36)
 - Las Unidades de Actuación Urbanística (Ley 388/97 ; Artículo 39)
 - Urbanización en suelo de expansión (Ley 388/97 ; Artículo 51)
 - Desarrollo y construcción prioritaria (Ley 388/97 ; Artículo 52)
 - Reajuste de tierras o integración inmobiliaria (Ley 388/97 ; Art. 45 ,46)
 - Transferencia de derechos de construcción (Ley 388/97 ; Artículo 47)
 - Enajenación voluntaria o por expropiación (Ley 388/97 ; Art. 56, 58 a 62)
 - Bancos de tierras (Ley 388/97 ; Artículo 118)
(Ley 9ª/89 ; Art. 70 y sgte.)
 - Compensaciones (Ley 388/97 ; Art. 48, 49)
- De Financiación

- Participación por plusvalía (Capítulo IX, Art. 73 al 90)
- Contribución de valorización
- Emisión de títulos valores, etc.

El municipio debe procurar que todo el personal a cargo se familiarice, con el conjunto de instrumentos para la gestión y administración municipal. Debe procurar su aprendizaje por medio de talleres continuos, sostenidos y permanentes de capacitación. La administración debe garantizar una cualificación orientada a los funcionarios profesionales y especializados –en carrera administrativa- que tengan más garantía de permanencia en la administración y que puedan garantizar una continuidad a las actuaciones estratégicas territoriales contempladas en el Plan de Ordenamiento y a los programas y proyectos derivados de ellas.

1.5. - FORTALECIMIENTO DE LA OFICINA DE PLANEACION Y DE LA UMATA

El municipio se caracteriza ambientalmente por:

- Ser objeto de demandas ambientales de manera continuada, que afectan las condiciones del medio y la calidad de vida de la comunidad.
- La contaminación proveniente de residuos sólidos y líquidos, de los vertimientos al brazo del río, al río mismo, a los caños y ciénagas que circundan el municipio.
- La contaminación proveniente de basuras y residuos tóxicos y excreméntales.
- La contaminación sónica, por pickups y otros equipos de sonido.

Todos los anteriores elementos constituyen síntomas claros que conducen a emprender acciones estratégicas adecuadas tendientes para tratar de superar los problemas ambientales que afronta el municipio.

Es necesario, para permitir un desarrollo urbano y territorial sostenible, tener en cuenta el componente ambiental como parte fundamental del proceso de desarrollo del territorio y de mantener una buena calidad del paisaje rural y urbano. Con base en la problemática ambiental rural y urbana se deben plantear estrategias y acciones para solucionar los problemas ambientales y definir un nuevo perfil ambiental ajustado a la nueva imagen del territorio.

La problemática ambiental que presenta el municipio necesita de instituciones de cierta fortaleza, bien cimentadas y sólidas en su organización, logística, conocimientos técnicos y de gestión, para desarrollar las estrategias y acciones necesarias para tratar de solucionar la problemática.

El municipio debe fortalecer las instituciones encargadas del manejo de los asuntos ambientales; y en ese sentido, debe tratar de superar las debilidades de la UMATA y la Oficina de Planeación, como condición indispensable para adelantar de manera sostenida, permanente, eficaz y eficiente las estrategias y acciones de mejoramiento de la calidad ambiental tanto rural como urbana del municipio, de tal manera que realmente contribuyan al proceso de mejoramiento y transformación del espacio ocupado formulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Iniciar acciones de manejo racional, no contaminante, de los residuos sólidos, de conservación del medio ambiente, de control de las acciones y de redesarrollo de las zonas que afectan el medio ambiente.

Propiciar mecanismos de participación social en los asuntos ambientales, para desarrollar procesos y programas conjuntos de manejo ambiental, veedurías municipales ambientales y de educación ambiental, entre otros.

1.6. - PROCESO DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

Uno de los factores que más contribuye al deterioro de las áreas urbanas, es la ausencia de instrumentos y procedimientos eficaces y eficientes de control ajustados a la ley. Esto, más una escasa capacidad técnica de los organismos encargados del control, acompañado de una normatividad inexistente o poco clara y de poco impacto

por las sanciones aplicadas por abusos en los usos y contravención de las prohibiciones, contribuyen al deterioro del territorio y del medio ambiente, tanto rural como urbano. Además, las sanciones por las violaciones de las normas y abusos son por lo general lo bastante permisivas, lo cual permite su violación. Así mismo, es fácil detectar la falta de colaboración municipal en los procesos de observación y control de las normas sobre desarrollo urbano.

Se debe intentar un grado aceptable de convivencia urbana sustentada en:

- a. La valoración individual y colectiva de la calidad de vida humana;
- b. El respeto y observancia de las normas;
- c. En el mutuo respeto entre el municipio, para lograr inculcar y desarrollar el sentido de pertenencia territorial.

El municipio debe integrar un equipo técnico idóneo con su logística necesaria para adelantar un estricto control sobre las actividades de desarrollo urbano. Este equipo debe contar con la participación comunitaria bajo la coordinación de la Oficina de planeación y con los instrumentos de tipo policivo que le brinda la normatividad vigente, ajustándose a lo establecido en la Ley.

La Ley 388 de 1997, establece en su Capítulo XI, Artículo 104 (Modificatorio del Artículo 66 de la Ley 9ª de 1989), las sanciones urbanísticas a que se deben aplicar a las infracciones urbanísticas, contempladas en el Artículo 103 de la misma Ley 388 de 1997.

En ese sentido, la comunidad debe:

- Estar informada de los procesos de control que se adelanten
- Ser veedora del cumplimiento de las normas y de los procesos de control

CAPITULO 2. FINANCIACION DEL DESARROLLO TERRITORIAL

INTRODUCCION

El concepto de financiación tiene que ver con “la acción y efecto de costear o aportar fondos o recursos. Es, suministrar los dineros para que se haga algo”. En ese sentido, el administrador del municipio colombiano, debe diligenciar los recursos para poder realizar las acciones necesarias en la búsqueda de la imagen futura deseada. La nueva y las leyes le otorgan, además de las competencias, una serie de posibilidades de gran ayuda para avanzar en el proceso de consolidación del desarrollo territorial y urbano.

La financiación del desarrollo urbano y territorial es importante para los centros urbanos y territoriales del país, lograr el desarrollo de las infraestructuras de servicios públicos colectivos, tales como los servicios públicos domiciliarios (Agua potable, saneamiento básico- alcantarillado -, aseo y disposición final de desechos sólidos, gas natural, energía eléctrica, teléfonos), el transporte y las telecomunicaciones, las relaciones entre los diferentes actores, etc.; para mejorar el nivel de la calidad de vida.

2.1.- ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS DE FINANCIACION PARA EL PROGRAMA DE INVERSIONES

Las estrategias e instrumentos de financiamiento del programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial - POT -; son, en el conjunto del mismo, la concreción de la visión futura del modelo de territorio propuesto. El programa de ejecución, convertido en el plan plurianual de inversiones, identificado y concertado para POT es el resultado de las sesiones, mesas de trabajo, reuniones, discusiones y aportes de los distintos actores, públicos y privados, interesados en su desarrollo y aplicación. En ese sentido, la identificación de las fuentes potenciales de

financiación para los proyectos de inversión, es además de un componente de gestión específica de cada entidad responsable, parte de las estrategias de gestión financiera del Plan de Ordenamiento.

El Ente Territorial debe desarrollar en los próximos años un conjunto de proyectos de inversión de distinto tipo que demandan una gran cantidad de recursos. Dado el carácter dependiente del Municipio de las transferencias de la nación, en su mayor parte, para que la imagen futura planeada en el POT sea factible, es necesaria una estrategia financiera sólida que permita la gestión de los recursos de los diferentes períodos.

En ese sentido se han identificado las siguientes estrategias:

- **IDENTIFICACION PARA LA GESTION DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

Las actuaciones territoriales estratégicas, los programas y proyectos identificados como necesarios para lograr la imagen futura del territorio, y propuestos para ser desarrollados en el Plan de Ordenamiento Territorial y que son la infraestructura funcional territorialmente localizada para elevar el nivel de desarrollo del territorio municipal, tanto rural como urbano, se enfrentarán, tal como lo han hecho hasta ahora, con los demás entes territoriales del país, por las diferentes fuentes de recursos y productos financieros del mercado, tanto público como privado, de tal manera que la captación de recursos financieros exige un conjunto integrado de gestión financiera. Esta gestión debe ser permanente, continua, consistente y coherente con los demás componentes del plan y de la administración del desarrollo municipal. Se necesita en ese sentido, una visión estratégica de gestión financiera que permita además de identificar las fuentes, el uso racional y óptimo de los recursos. Adicionalmente, como base para coadyuvar al éxito, se necesita un manejo integral, adecuado al sistema del plan, que haga confluir en las metas y objetivos tanto al político territorialmente comprometido como a los demás agentes, tanto públicos como privados, con la garantía del respaldo de un equipo técnico y administrativo, de alta capacidad, tanto de trabajo como de convocatoria.

- **PROGRAMACION POR PRIORIDADES Y ETAPAS**

El Plan de Ordenamiento Territorial es un conjunto de acciones territorialmente localizadas que se traducen en programas y proyectos de inversión de diferentes tipos, tamaños y modelos. Esa diferenciación se refleja en los diferentes costos para cada uno de los diferentes tipos de programas y proyectos. La intervención territorial es además de costosa, de alta complejidad en algunos casos. La identificación de los diferentes programas, proyectos, etapas y prioridades; permitirá además de facilitar el desarrollo de las actividades disponer adecuadamente de los recursos tanto humanos como financieros para todos y cada uno de los programas y proyectos identificados. Este trabajo de planificación y programación de las actividades, debe contribuir a reducir la incertidumbre y el riesgo congénitos de los proyectos, así como permitir la concurrencia de distintos tipos de agentes, tanto de empresas como de personas naturales, lo cual debe garantizar contar con el apoyo a los diferentes niveles tanto de tipo técnico como financiero.

- **PROMOVER LA CONCURRENCIA DE RECURSOS PRIVADOS**

La concurrencia de recursos privados como estrategia financiera para el Plan de Ordenamiento Territorial, se incorpora dada la coexistencia dentro del territorio tanto de los agentes públicos como privados, siendo los segundos los más directamente beneficiarios de las inversiones públicas territorialmente localizadas. La estrategia va desde la identificación de los potenciales agentes de inversión privada hasta la gestión y desarrollo de las actividades necesarias para su concurrencia en el proceso de desarrollo. Además, es necesario incorporar a los gobiernos y agencias internacionales interesadas en apoyar a los entes territoriales del país, para establecer convenios de cooperación internacional entre ciudades hermanas. También, se deben utilizar los mecanismos establecidos en la Ley 388/97 relacionados con valorización la inmobiliaria y la plusvalía urbana.

- **OPTIMIZACION Y DE REDUCCION DE COSTOS DENTRO DE UNA CULTURA DE PROYECTOS**

Es de todos conocido, que los entes territoriales tienen grandes limitaciones para la generación de recursos financieros a nivel local. Sin embargo, los entes territoriales pueden diseñar estrategias de optimización y de reducción de costos, sobre todo de funcionamiento, a fin de liberar recursos para la inversión. La magnitud y la complejidad de los proyectos de inversión suponen la participación de distintos agentes y diferentes fórmulas de financiamiento, para ser llevados a cabo. Un proyecto, por sencillo que sea, consta de diferentes aspectos, entre los cuales están los de gestión, técnicos, empresariales, contractuales, financieros, administrativos, etc.; en ese sentido el ente territorial debe fortalecer su cultura de proyectos para lograr acceder a los diferentes oferentes de los recursos financieros.

- **BANCO DE TIERRAS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Crear un banco de tierras para los proyectos de vivienda de interés social, con miras a intentar superar el déficit cuantitativo de vivienda de interés social y promover proyectos de mejoramiento de viviendas para superar el déficit cualitativo de las mismas. A través de la Oficina de Planeación, se promoverán las organizaciones de vivienda de interés social, para liderar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en el territorio del municipio. Así mismo, motivar la inversión privada en programas de VIS para acceder a los subsidios tanto urbanos como rurales.

2.2.- FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL

La estructura financiera del estado colombiano es excesivamente fraccionada, lo cual dificulta la necesidad de integración de los recursos desde la perspectiva del plan de ordenamiento territorial. Esto repercute tanto en la

búsqueda de los recursos como en la administración de los mismos, afectando los principios de la planificación que sustentan la formulación del Plan. Sin embargo, los entes territoriales deben hacer todos los esfuerzos posibles para integrar un sistema coherente y sostenido de financiamiento de las inversiones previstas dentro de las actuaciones estratégicas territoriales a ejecutar en el Plan de Ordenamiento Territorial. En los numerales siguientes se desarrollan las fuentes de financiamiento de los entes territoriales.

2.2.1. -Fuentes de Financiamiento del Orden Nacional

El sistema nacional de financiación de las entidades territoriales cuenta con las transferencias de la nación (ICN), la cofinanciación con recursos de la nación, los recursos del crédito, tanto privado como público, el Fondo Nacional de Regalías y diferentes entidades de orden nacional y regional, que pueden apoyar el desarrollo de proyectos, tales como FONADE, CORPES C.A., CORMAGDALENA, CRA – Corporación Autónoma Regional del Atlántico -, etc. Algunos de estos elementos que se desarrollan en los numerales que siguen a continuación.

2.2.1.1. - Las Transferencias de la Nación (ICN)

Las transferencias de la nación corresponden al situado fiscal (Departamentos y Distritos) y a la participación municipal en los ingresos corrientes de la nación, reglamentada por ley. La utilización de los recursos financieros que provienen de la participación en los ingresos corrientes de la nación está reglamentada por la Ley de la siguiente manera, como mínimo: Un 30% en educación, 25% en salud, 20% en agua potable y saneamiento básico, 5% en recreación y deportes y 20% en los otros sectores de inversión tales como vías y transporte, desarrollo institucional, etc. La repartición, es también proporcional al número de habitantes de los sectores urbano y rural. Los recursos provenientes de las transferencias se pueden también utilizar, dentro de los porcentajes de ley, para financiar las nóminas de educación y de personal de salud (médico y paramédico). Si el municipio tiene la necesidad de hacer uso de esta opción, es porque no cuenta con una buena fuente de recursos propios; y en ese caso, se reduce su capacidad de inversión en infraestructura de los sectores, en la misma proporción en que los utiliza para funcionamiento.

También, los recursos de la participación en los ingresos corrientes de la nación es la fuente más confiable para el apalancamiento de créditos y de contrapartidas a la cofinanciación, ya que estos recursos son un aval de gran confiabilidad y garantía para el respaldo de créditos dentro del sistema financiero tanto interno como externo.

Las transferencias de la nación son del orden de:

\$2.157.500.000,00 para el año 2000

\$2.463.605.813,00 para el año 2001 (proyección)

\$2.719.606.172,00 para el año 2002 (proyección)

2.2.1.2. - La Cofinanciación

La cofinanciación son recursos de la nación no reembolsables, sin intereses ni ningún tipo de costo financiero. La única exigencia es una contrapartida del ente territorial, que en algunos casos representa un esfuerzo financiero muy grande y que a menudo se observa no pueden cumplir lo cual paraliza los proyectos. A la fecha, los diferentes fondos fueron eliminados y se tramitan las cofinanciaciones a través de los Ministerios y otro tipo de organismos, nacionales e internacionales.

Entre los organismos nacionales, se encuentran por ejemplo, para la vivienda urbana, el INURBE, para la vivienda rural Banco Agrario De Colombia, para proyectos de todos los tipos, el Departamento del Magdalena, para Proyectos de mejoramiento y recuperación Ambiental, la Sobretasa al Impuesto predial (1.5 y 2.5 por mil), las tasas retributivas por utilización de aguas, las transferencias del sector eléctrico (Ley 99 de 1993), el porcentaje del producto generado por el impuesto de timbre a los vehículos (Ley 99 de 1993), ECOFONDO (cuyos recursos se nutren de la cesión de la deuda canadiense y norteamericana), el Fondo Nacional de Regalías (1.25% se dirige al Ente Territorial, por compensaciones por la contaminación nacional del Río Magdalena), el Fondo Compensatorio Ambiental, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A.

Entre los organismos internacionales se encuentran por ejemplo, para Proyectos de desarrollo sustentable, el Fondo para el Medio Ambiente, el Convenio Internacional de Maderas Tropicales, la Organización de Estados Iberoamericanos para la Ciencia y la Cultura.

2.2.1.3. - Los recursos del Crédito

El crédito para los entes estatales está reglamentado por las Ley 358 y sus Decretos reglamentarios. Se prevé la utilización de créditos internos y externos. El municipio puede acceder a créditos tanto con la banca privada como con la Financiera de Desarrollo Territorial S.A., -FINDETER S.A.- y el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo - FONADE.

- **LA BANCA PRIVADA**

La banca privada está constituida por todo el sistema financiero colombiano e internacional, al cual puede acceder el ente territorial para empréstitos dentro de la reglamentación existente para ello, tanto del estado colombiano para los entes, como del sistema financiero en si, para acceder a sus portafolios de servicios.

- **LA FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A, -FINDETER S.A.-**

La Financiera de Desarrollo Territorial S.A., especializada en la promoción del desarrollo regional y urbano, provee recursos financieros y presta asesoría para la realización de inversiones sobre todo en los sectores de los servicios públicos, operando como banca de segundo piso a través de entidades financieras utilizando operaciones de redescuento, ofreciendo a los entes territoriales, las mejores condiciones financieras del mercado del crédito. FINDETER, financia proyectos de Preinversión y de inversión en varios sectores. Se han identificado algunos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en sus diferentes niveles de prioridades. En ese sentido, los recursos provenientes del crédito de FINDETER son de los instrumentos más importantes con que cuenta el Plan.

• **EL FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO - FONADE -**

Es el Fondo de Proyectos de Desarrollo, una Empresa Industrial y Comercial de carácter financiero, vinculada al Departamento Nacional de Planeación y vigilada por la superintendencia Bancaria, tiene por objetivo fundamental hacer realidad de los Proyectos, liderando la Preinversión y emprendiendo la estructuración y promoción de los mismos; Además de incentivar así sector privado, con el fin de impulsar el desarrollo socioeconómico de las regiones colombianas, promoviendo su activa participación en el logro de las políticas del Plan Nacional de Desarrollo.

2.2.1.4. - La capacidad de endeudamiento

De acuerdo a la Ley 358 de 1997, se deben calcular los indicadores que permiten definir las condiciones financieras del municipio para la solicitud de préstamos en el sector financiero.

Para septiembre 30 de 1999 la situación financiera del municipio era la siguiente:

Tiene una deuda pública que define los siguientes pagos:

	Amortización	Intereses	T.S. Deuda
2000	65.619.130	151.033.886	216.653.016
2001	85.176.386	135.805.682	220.982.068

Los descuentos por la deuda son:

2000	\$216.653.016
2001	\$220.982.068

Los ingresos corrientes son \$1.708.296.987=

(-) Gastos de funcionamiento \$ 422.199.002

(-) Gastos de inversión \$1.161.241.976

El Ahorro operacional es de \$124.856.006

Los intereses de la deuda pública son de \$135.805.682

El saldo de la deuda pública es de \$434.986.484

El índice de solvencia o sea la relación entre los intereses de deuda pública y el Ahorro operacional que para el caso es:

$$\text{Índice de solvencia} = \frac{\text{Intereses deuda pública}}{\text{Ahorro operacional}} = \frac{135.805.682}{124.856.006} = 108\%$$

Por ser mayor al 60% el municipio se encuentra con el semáforo en rojo y necesita autorización del Ministerio de Hacienda y Crédito Público para contratar nuevas operaciones de crédito.

La sostenibilidad de la deuda en el período es la relación entre el saldo de la deuda pública y los ingresos corrientes siguientes:

	Saldo deuda pública	434.986.484	
Sostenibilidad de la deuda =	-----	=	----- = 25%
	Ingresos Corrientes	1.708.296.987	

No supera el 80%, pero necesita autorización para contratar nuevos créditos, o sea tiene el semáforo en rojo.

La capacidad real de inversión del municipio para los años siguientes es:

Año 2000	\$2.169.537.173
Año 2001	\$2.457.012.406

2.2.1.5. - El Fondo Nacional de Regalías

Los recursos del Fondo Nacional de Regalías se utilizan en la promoción y desarrollo de la minería, en la preservación del medio ambiente y a financiar proyectos territoriales y regionales, consignados en los Planes de Desarrollo y justificados ante el Fondo Nacional de Regalías.

2.2.2. - Fuentes de Financiamiento del Orden Municipal

2.2.2.1. - Los Recursos Propios Locales

Los recursos propios locales están compuestos por los impuestos, las tasas, las contribuciones y las participaciones. La diferencia entre estas tres fuentes se encuentra en el hecho generador y el beneficio que recibe el contribuyente. De hecho, están constituidas por:

2.2.2.1.1. - Impuesto Predial Unificado

Para simplificar tanto el cobro como la administración tributaria, por reglamentación de la Ley 44 de 1990, se establece el Impuesto Predial Unificado, el cual reúne en un solo impuesto, el Impuesto Predial, el Impuesto de Parques y arborización, el impuesto de Estratificación Socioeconómica y la Sobretasa Catastral. De acuerdo a lo establecido en la Ley, del producido por el Impuesto Predial debe destinarse un diez por ciento (10%) a la financiación de un fondo de habilitación de viviendas de estratos bajos que carezca de condiciones esenciales, especialmente de acueducto y alcantarillado. Para que el Ente Territorial, cuente con estos recursos de destinación específica, los cuales pueden alcanzar una cifra significativa para el financiamiento de las estrategias del POT, especialmente la relacionada con la vivienda de interés social, debe:

- Aumentar la base tributaria predial. En 1999, la tributación fue muy baja en porcentaje.
- Desarrollar programas para reducir los altos niveles de evasión mediante fuertes campañas de recuperación de cartera; utilizando para ellos los instrumentos jurídicos del caso.
- Desarrollar políticas permanentes de incentivos por pronto pago para los buenos contribuyentes.

No es muy efectivo el cálculo de las proyecciones de ingresos por el predial unificado convertibles en recursos locales para inversión durante la vigencia del POT. El municipio debe afinar estos estudios para su inclusión en el plan financiero.

Además de estos recursos para inversiones de destinación específica, el ente territorial puede, con base en estas proyecciones, puede solicitar créditos para ser ejecutados durante la vigencia del POT.

2.2.2.1.2. - Tasas, Impuestos y Participaciones

Entre las fuentes de recursos propios municipales las tasas, impuestos y participaciones, algunas son: El impuesto de degüello, de industria y comercio, de tránsito vehicular, etc.

2.2.2.1.3. - Valorización

Esta contribución grava el mayor valor de los predios que resulta de la ejecución de obras públicas, lo cual responde a la aplicación de un sano “principio de beneficio” en materia tributaria. El monto máximo global de la contribución tiene como tope el costo de la obra, aunque su aplicación presenta algunos problemas técnicos como la distribución y la determinación de la zona de influencia. En la práctica, no se acude a una fórmula exacta, sino que, dependiendo de las características de la obra, se tiene en cuenta aspectos tales como: El tamaño del predio, su distancia de la obra y la situación socioeconómica de los barrios afectados. En ese sentido, es viable, jurídicamente, aplicar la contribución de valorización por beneficio general, y fundamentalmente los predios deberán tributar por los beneficios que suscita la construcción de obras de interés público (no local), de interés para toda la comunidad. Por los principios de funcionalidad urbana, las grandes obras públicas de amplia cobertura benefician a toda la comunidad, en mayor o menor grado.

La contribución de valorización por beneficio general puede convertirse en un instrumento importante de financiamiento complementario para algunos proyectos identificados en el POT, que por ser de interés general para la comunidad tendrían incidencia en toda la ciudad e implican un beneficio general para todos los asociados, quienes por esta razón deberían contribuir en proporción al beneficio recibido graduado en razón del costo y sus capacidades económicas, que es en donde radica el mayor problema de aplicación en el municipio, dadas las características socio económicas de la población.

2.2.2.1.4. - La participación en la plusvalía urbana

La plusvalía o valor agregado de los terrenos y/o impuestos es un valor adicional o agregado a causa del proceso de urbanización y del progreso de las ciudades o a la evolución natural de los terrenos, y no por el esfuerzo particular del propietario. Es la comunidad en su conjunto, la que crea las condiciones para el desarrollo de la plusvalía. En ese sentido, la comunidad debe ser compensada por quien se beneficia de ella. En el país no existe, ni una práctica ni una tradición administrativa, acerca de la utilización de mecanismos de distribución de cargas y

beneficios o de participación en la plusvalía generada por el desarrollo urbano. La plusvalía, es entonces un mecanismo de financiamiento del desarrollo urbano, especialmente dentro de las estrategias de financiamiento del POT.

Son hechos generadores de la plusvalía entre otros: a). La incorporación del suelo rural al de expansión urbana, b). La clasificación de parte del suelo rural como suburbano, c). El cambio y el mayor aprovechamiento del uso del suelo, d). La ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Le corresponde al Concejo, por iniciativa del Alcalde, fijar la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada y que puede ser un porcentaje entre el 30% y el 50% del mayor valor por metro cuadrado. Es recomendable, iniciar su cobro con el menor porcentaje aplicable (30%). El cálculo de la plusvalía debe hacerse de acuerdo a la normatividad señalada por el I GAC.

La capacidad económica de los contribuyentes, que es en donde radica el mayor problema de aplicación de esta contribución en el municipio, dadas las características socio económicas de la población, sugiere recomendar restringir el cobro de este gravamen solo a propietarios de bienes inmuebles a partir de cierto tamaño y valor, para excluir a un gran número de pequeños propietarios por sus precarias características socioeconómicas, lo cual se convertiría, mas en un problema que en una fuente de recaudos.

2.2.2.1.5. - Otras Fuentes

El financiamiento de la gestión urbana cuanta con otras fuentes importantes de recursos, dispuestas por la nueva ley de desarrollo territorial, Ley 388 de 1997, de acuerdo a los decretos reglamentarios respectivos. Entre estas están las que se señalan a continuación.

a. La Integración Inmobiliaria o Reajuste de Tierras

- b. Impuesto de Mejoramiento del Espacio Público y Fomento del Patrimonio Histórico.
- c. Títulos de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo (Artículo 88, Ley 388/97).
- d. Hechos generadores de plusvalía (Artículo 74, Ley 388/97)
- e. Titularización
- f. Titularización de Activos e Inmobiliarios
- g. Asociaciones y Consorcios Urbanísticos, entre el sector público y el sector privado.
- h. Concesiones

2.2.2.1.6. - Valoración de Activos del Ente Territorial

Se debe elaborar el inventario de los activos del ente territorial con su valoración ajustada a ley, para definir el real valor patrimonial del municipio, integrando recursos y bienes para potenciar las inversiones y transacciones que promuevan el impulso de programas y proyectos de desarrollo urbano entre los diferentes actores que concurren en la perspectiva del desarrollo territorial y urbano.

2.2.2.1.7. - Aplicación de Sanciones y Multas

La práctica violatoria de la normatividad y la afectación constante del ciudadano sobre el paisaje y del ambiente urbano, permitirían canalizar recursos significativos para el desarrollo urbano. Para lograr ello, han de crearse mecanismos expeditos de control a través de instancias de carácter mixto técnicamente preparada para aplicar severamente la normatividad propuesta. Los ingresos provenientes de estas han de revertirse en acciones de desarrollo urbano.

2.2.2.1.8. - Expropiaciones y Aplicación de la Enajenación Forzosa

La administración municipal podrá hacer uso de estos instrumentos al considerarse el territorio y la infraestructura existente de utilidad colectiva y pública. Existen los procedimientos normativos para adelantar estos procesos, constituyéndose en posibilidades para emprender acciones urbanísticas determinadas en el POT. Se destaca la posibilidad que tiene la administración con los bienes obtenidos provenientes de la aplicación de estos instrumentos, de adelantar conjuntamente con el sector privado, proyectos de interés urbano, colocando la administración como aporte el bien en mención y otros bienes o recursos el sector privado, impulsados a través de fiducias mercantiles u otras modalidades.

2.3. - Financiamiento de la Preinversión

Los estudios y diseños de los proyectos, o Preinversión oscila entre un 5% y el 12% de los costos directos de un proyecto. Dado que la gestión de los recursos, necesita la previa formulación del proyecto, la obtención de los recursos para la Preinversión, identificación y garantía de los mismos, es fundamental para la posterior gestión y ejecución de los proyectos identificados y presentados. El Ente Territorial además de un pequeño porcentaje de las transferencias de la nación y de los posibles recursos propios, cuenta con tres fuentes para financiar la Preinversión: El CORPES, antes de que sea desmontado, FONADE y FINDER.

- CORPES. Los recursos del CORPES, no son reembolsables y no necesitan de contrapartida del ente territorial.
- FONADE. El Fondo, promueve y financia la Preinversión y la mejoría de la capacidad de gestión en el nivel nacional, regional, distrital o municipal. El fondo otorga créditos ordinarios para financiar estudios en el nivel de prefactibilidad, factibilidad, diseño e ingeniería de detalle, administración de proyectos, etc.,. Financia en las áreas de infraestructura física y social. Es altamente recomendable utilizar el fondo como instrumento de financiamiento para la formulación de los proyectos identificados en el Plan.

- FINDETER. Findeter maneja una línea exclusiva para el financiamiento de la Preinversión en la cual son elegibles aquellos estudios que permitan acometer y completar la formulación integral de proyectos con miras a su inmediata o muy próxima gestión de crédito con la entidad.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SALAMINA

PLANIFICACION TERRITORIAL PROGRAMA DE EJECUCION

CAPITULO 1. PROGRAMA DE EJECUCION

INTRODUCCION

El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones estrategias territoriales y urbanísticas (Programas y proyectos de inversión prioritarios) a desarrollar sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento durante el periodo de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el plan de desarrollo, señalado los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y en los recursos respectivos.

El Programa de Ejecución (Programa de Inversiones) previsto para cubrir la vigencia del POT toma como punto de partida los programas y proyectos demandados por cada uno de los componentes territoriales (urbanos y rurales) descritos en el diagnóstico sujeto a las diferentes acciones territoriales (decisiones administrativas) definidas

según la naturaleza de sus problemas e inserción en el modelo de ordenamiento. Algunos de estos programas y proyectos se encuentran definidos en el Plan de Desarrollo o en aportes de la comunidad a través de documentos o proyectos específicos, mientras otros responden a la necesidad de optimizar la plataforma territorial del municipio, tanto urbana como rural, con miras a construir una mejor base de competitividad.

La división del programa de inversiones por componente de los diferentes proyectos y programas propicia la armonía entre los elementos primarios del modelo de ordenamiento territorial. Son la base de la optimización orientada del desarrollo de la estructura territorial del municipio. Las inversiones para la primera vigencia del POT (año 2000) se incorporarán al plan de inversiones del municipio como elemento esencial del plan de ejecución para ese año y las restantes se incorporarán como tales por las siguientes administraciones, garantizándose la continuidad programática y el logro de los objetivos y metas previstos en el POT.

La participación de otros sectores en el campo de las inversiones es importante especialmente por parte del sector privado, sujeto activo beneficiario de una mejor disposición urbana del municipio.

Los principios de complementariedad y coherencia con políticas del orden nacional obligan al municipio a garantizar recursos del orden nacional, mediante la gestión de la administración para desarrollar los programas y proyectos que por su magnitud y representatividad sean necesarios.

El municipio debe gestionar a nivel del departamento los aportes complementarios o globales, para determinados proyectos, con prioridad en la consolidación de malla vial rural, prevención de las inundaciones de la margen del río Magdalena, mejoramiento ambiental y de la productividad y calidad de vía de la comunidad del municipio.

La cooperación internacional, a través de inversiones y asistencia técnica, se concibe como un apoyo al desarrollo del municipio. El municipio en anteriores administraciones ha estado aislado de estos mecanismos de cooperación y debe, a partir de la actual administración, continuar con un portafolio de gestión de proyectos internacionales para canalizar la inversión focalizada en proyectos que promuevan el desarrollo del municipio.

La Preinversión es un componente primordial de escasa participación en los planes de inversiones, entre las cuales están la falta de personal técnico lo cual hace casi inoperante al Banco de Proyectos y a la escasa cultura de formalización de los proyectos en la administración, de allí que se requiere continuar fortaleciendo los contenidos de los mismos y simultáneamente, mejorar la infraestructura logística y de recurso humano en el área de Planeación.

1.1. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE EJECUCION

Los objetivos del plan de ejecución (1999 – 2009), son:

1. Definir las acciones prioritarias en las diferentes etapas del tiempo un horizonte explícito de planeamiento, susceptible de ser expresado en proyectos específicos de inversión.
2. Configurar elementos para la construcción de un Banco de proyectos que sirva como guía de acción del Gobierno Municipal.
3. Orientar las inversiones de tal forma que consoliden el desarrollo urbano del municipio, en procura del bienestar de la comunidad e incrementar la calidad de vida de las comunidades del municipio.
4. Fortalecer la capacidad de gestión del ente administrativo Municipal, orgánica y financieramente para adecuarlo a los retos de la descentralización.
5. Orientar los esfuerzos fiscales para el mejoramiento de los sistemas viales, servicios públicos, servicios comunitarios, proyectos estratégicos urbanos, para garantizar un desarrollo territorial armónico, en consonancia con las políticas de adecuación territorial promovidas como consecuencia del proceso de apertura y globalización.

Las actuaciones estratégicas territoriales y urbanísticas para lograr los objetivos se han desarrollado en el componente general.

1.2. PROYECTOS DE INVERSION PRIORITARIOS

Las inversiones previstas por programas, proyectos, sectores urbanos y rurales y por sectores de inversión, se plantean de acuerdo a la Ley 60; toman como punto de partida programas derivados de la naturaleza del modelo de organización territorial del Municipio, sobre los cuales recaerá la función pública del urbanismo como competencia de la Administración.

Los plazos y niveles de prioridad contemplados o propuestos son los siguientes:

Corresponden al corto plazo, en este caso, el año restante de la vigencia de la actual administración y un período administrativo más, para cuatro años en total, con los niveles de prioridad denominados:

- Prioridad 0, o urgente en lo inmediato, que contempla los proyectos u obras que deben ser ejecutados en lo inmediato, dentro del primer semestre de la vigencia del año 2000.
- Prioridad 1, o inmediata, que contempla los proyectos u obras que deben ser ejecutados durante la vigencia del año 2000, pero que se pueden terminar en el primero o segundo año de la etapa del corto plazo.
- Prioridad 2, o de corto plazo, que contempla los proyectos u obras que deben ser ejecutados en el corto plazo o sea entre los próximos tres años, después del presente, o sea en el período del 2001 al 2003.

Corresponde al mediano plazo, el período administrativo siguiente, de tres años con el nivel de prioridad denominado:

- Prioridad 3, o de mediano plazo, que contempla los proyectos u obras que deben ser ejecutados en el período del 2004 al 2006.

Corresponde al largo plazo, el periodo administrativo siguiente, de tres años con el nivel de prioridad denominado:

- Prioridad 4 o de largo plazo, que contempla los proyectos u obras que deben ser ejecutados en el largo plazo o sea en el período del 2007 al 2009.

1.3. PROGRAMACION DE ACTIVIDADES

La programación de actividades es señalar en el tiempo, o en las etapas del plan, cuales de ellas se deben llevar a cabo o desarrollar, del conjunto de acciones administrativas y técnicas necesarias para llevar a cabo el plan en forma de programas y proyectos específicos. Las actividades son el conjunto de programas y proyectos que integran las actuaciones estratégicas prioritarias identificadas para lograr los objetivos propuestos en el plan de ordenamiento. Las actividades o acciones son: a). Identificación del proyecto o programa a partir de la identificación del problema o de los objetivos; b). Estudios de prefactibilidad y factibilidad; c). Elaboración de estudios preliminares; d). Elaboración de estudios definitivos; e). Elaboración de la ficha del Banco de Proyectos de Inversión Nacional – BPI N e inscripción en los bancos, UDECO y entidades cofinanciadoras; f). Gestión de los recursos financieros, convenios y otros; g). Proceso de contratación sea por licitación o por contratación directa; h). Construcción de las obras civiles e interventoría, interna o externa; i). Mantenimiento.

1.4. ENTIDADES RESPONSABLES

Las entidades responsables son el conjunto de entidades del orden municipal, departamental, regional y nacional tanto de carácter público como privado, que se integran y concurren en las acciones administrativas y técnicas

necesarias para llevar a cabo el conjunto de programas y proyectos que integran las actuaciones estratégicas prioritarias identificadas para lograr los objetivos propuestos en el plan de ordenamiento.

En el municipio de Salamina, las entidades responsables según nivel directivo y sector de responsabilidad son: De primer nivel directivo la Alcaldía Municipal; de segundo nivel las secretarías de despacho, Salud, Educación, la Oficina de Planeación, Participación Ciudadana y Tesorería; de tercer nivel la Umata, Unidad de Aguas, Instituto Municipal de Cultura y Dirección de Deportes.

Por responsabilidad directa de administración y por el sector de inversión las responsabilidades son:

Agua potable y saneamiento básico: Alcaldía, Oficina de Planeación y Unidad de Aguas, en su orden.

Educación: Alcaldía, Secretaría de Salud y Oficina de Planeación, en su orden

Salud: Alcaldía, Secretaría de Salud y Oficina de Planeación, en su orden

Medio Ambiente: Alcaldía, Umata y Oficina de Planeación, en su orden

Del resto de sectores: Alcaldía y Oficina de Planeación, en su orden

Según las etapas de los proyectos, las responsabilidades son:

Etapas de Preinversión: Alcaldía y Oficina de Planeación, en conjunto con la dependencia respectiva, por ejemplo: Los de salud, con la Secretaría de Salud.

Etapas de Inversión: Alcaldía y Oficina de Planeación. Los procesos de contratación los lleva la Alcaldía y el control e interventoría la Oficina de Planeación o se contrata la interventoría externa.

1.5. RECURSOS

Los recursos son el conjunto de bienes, personal profesional, técnico y de apoyo, recursos técnicos, económicos y financieros del orden municipal, departamental, regional y nacional tanto de carácter público como privado, que se integran y concurren en las acciones administrativas y técnicas necesarias para llevar a cabo el conjunto de programas y proyectos que integran las actuaciones estratégicas prioritarias identificadas para lograr los objetivos propuestos en el plan de ordenamiento. Se señalan para cada una de las prioridades en los cuadros adjuntos.

ANEXO. TERMINOLOGIA Y CONCEPTOS BASICOS EMPLEADOS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Para los fines previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre que se empleen los conceptos que a continuación se indican su significado es como taxativamente se expresa.

ACIVIDAD CONTAMINANTE. Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres, emisiones sólidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración de volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

ACCION URBANA O URBANISTICA (TERRITORIAL). Es la determinación político – administrativa que adopta el Ente para el territorio bajo su jurisdicción, considerada dentro de la función pública que le compete por vía de la Constitución, las leyes y las normas reglamentarias. // Es el manejo o tratamiento a que se somete un área de acuerdo a las políticas de desarrollo previstas para el territorio urbano del ente territorial.

ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN. Es un documento que contiene el acuerdo que adopta el Plan y que aprobará en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales.

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

AFECTACION. Se entiende por afectación toda restricción impuesto por el Ente Territorial que limite o impida la obtención de licencias de urbanismo, parcelación, de construcción, ampliación, adecuación, modificación o de funcionamiento de que trata el Artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el Artículo 37 de la citada ley.

AGRUPACION. Es el desarrollo urbanístico – arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad privada individual.

AISLAMIENTO. Distancia Horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior dependiendo de la localización de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

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

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

ALERO. Parte de la cubierta que sobresale del plano vertical conformado por el paramento de la fachada.

ALTURA BASICA. Es la altura permitida en un área o sector del ente territorial.

ALTURA MAXIMA. Es el número máximo de pisos construidos permitidos tomados por el frente del predio, partiendo del nivel del andén manteniéndose en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

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

ALTILLO. Es el piso integrado a la cubierta de una edificación y que forma parte del último piso.

ALTURA DE EXCEPCION. Es la altura inferior o superior a la altura básica que por motivos de excepción permitan las normas urbanísticas especificadas en cada sector del ente territorial.

ALTURA DE LA EDIFICACION. Es el número de pisos permitidos tomados por el frente del predio, partiendo del nivel de andén y manteniéndose en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

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

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

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

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

ANDEN. Es la superficie lateral, paralela, o no, a la vía pública, destinada al tránsito público de peatones, comprendida a partir de la línea de demarcación o el lineamiento del predio en el área de uso público. Su ancho es por lo general variable y depende de las características de la zona.

ANTEJARDIN. Es el área libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación de la propiedad o lineamiento y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

APROBACION. Procedimiento o trámite legal que surte un proyecto para su posterior implementación física o normativa.

AREA BRUTA URBANIZABLE. Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar, sin excluir áreas viales y de cesiones.

AREA CONSTRUIDA O EDIFICADA. Es la parte edificada dentro de un lote y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

AREAS DE ACTIVIDAD. Corresponde a cada una de las divisiones territoriales de la superficie en que se subdivide el suelo urbano con el fin de reglamentar su uso.

AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA. Son aquellas en que se subdivide el área rural, las cuales según su localización, calidades de suelo y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

AREAS DE ACTIVIDAD TERRITORIALIZADA. Son aquellas en las cuales se desarrollan usos que por su actividad y características requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE. Son aquellas que presentan una combinación de actividades y usos del suelo, con tendencias a ser destinadas a áreas de empleo, en diferentes intensidades y que por su localización estratégica dentro del ente territorial presentan tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos. Se constituyen en sectores de atracción de la vida urbana.

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Son aquellas destinadas para el uso predominante de vivienda.

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

AREA DE CANJE. Es aquella que tiene por objeto la regulación de linderos de terrenos y que por lo tanto se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos.

AREA DE CONTROL AMBIENTAL. Son las franjas de terreno no edificable ubicadas a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o de ciertas zonas territoriales, con objeto de mejorar su paisaje y ambiente y mantener un aislamiento sobre áreas de alto tráfico o residenciales.

AREA DE LOTE. Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos. Es también la medida en unidades de área de la superficie del terreno ocupada por el lote.

AREA DESARROLLADA. Corresponde a los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del ente territorial.

AREA LIBRE DEL LOTE. Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada. Es la superficie de terreno que no está ocupada por construcciones en ninguno de los pisos de la edificación.

AREA NETA URBANIZABLE. Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones y cesiones del Plan Vial, de servicios públicos (Canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, gasoductos, etc.), de equipamientos sociales colectivos y de servidumbres.

AREA NO EDIFICABLE. Son todos los predios afectados por restricciones físicas, por servicios públicos o por zonificación.

AREA OCUPADA. Es la proyección del total de la edificación techada sobre el plano horizontal del predio o lote.

AREA PREDIAL. Corresponde a la superficie privada de un lote una vez desafectada de las áreas de uso público.

AREA SIN DESARROLLAR. Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro de los límites del suelo urbano del ente territorial.

AREA URBANA. Es aquella dentro de la cual se permitan usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

AREA UTIL O VENDIBLE. Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales principales y las zonas verdes y comunales de cesión.

AREA O ZONA VERDE. Es el espacio abierto empedrado de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

AZOTEA. Es la cubierta horizontal con acceso de una edificación.

BALCON. Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale en una fachada, destinada a uso privado.

BARANDA. Sección metálica o listón de madera que cierra por el borde superior o inferior una balaustrada o una escalera.

BIENES CULTURALES URBANOS. Son los componentes, elementos e inmuebles de un ente territorial, que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de una sociedad, acorde a sus creencias, expectativas e ideologías y normas posibilitando a una comunidad, vivir completamente con sus costumbres y patrones de comportamiento, promoviendo en sus miembros un sentido de identidad y pertenencia mereciendo ser conservados, aquellos inmuebles que los contengan dadas su excepcionalidad.

BUITRON. Cavidad vertical en una edificación destinada a obtener ventilación, soleamiento o conducción de ductos, basuras, materiales o servicios públicos hacia un depósito.

CALIDAD AGROLOGICA DEL SUELO. Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para el desarrollo de actividades o explotaciones agrícolas.

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

CAPILLA. Recinto de una iglesia que tiene altar menor. Pequeño recinto con un altar en edificaciones institucionales públicas o privadas (hospitales, aeropuerto, clínicas, etc.).

CASETA. Edificación construida con materiales provisionales que se instala en predios en proceso de construcción como depósito de materiales u oficina. Se denomina así mismo a aquellas instalaciones provisionales de reducidas dimensiones localizadas sobre el espacio público para el expendio de confitería, revistas, refrescos, etc.

CAUCE. Franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente de agua al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte de este el LECHO y LA RIBERA.

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

CERRAMIENTO. Muro, tabique o reja con que se define el plano del paramento de un predio o sus linderos.

CESION. Es la parte del predio transferida por el urbanizador al ente territorial a título gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público.

CIELO RASO. Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

CLUB SOCIAL. Es el establecimiento que brinda servicios recreativos localizados territorialmente en edificaciones.

COMPENSACION EN ALTURA. Es la retribución en área construida por la previsión de retiros, estacionamientos adicionales y áreas adicionales para espacio público.

COMPOSICION GENERAL. Paramentos generales de diseño de una edificación.

COMPONENTE GENERAL DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El componente general de los planes de ordenamiento territorial está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo. El componente general del Plan comprende la totalidad del territorio del municipio o distrito y prevalece sobre los demás componentes.

COMPONENTE URBANO DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico

urbano. El componente urbano se refiere a la administración del suelo urbano y de expansión urbana. Integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está insertado y supeditado al componente general del Plan.

CONJUNTO O AGRUPACION. Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes Usos Compatibles entre sí, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y de áreas de uso y propiedad individual.

CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO. El Consejo Consultivo de Ordenamiento es una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial, para municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes. Está integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo los curadores urbanos forman parte de ese consejo en las ciudades donde exista una institución.

CONSTRUCCION O EDIFICACION PERMANENTE. Son aquellas construcciones que para efectos de la aplicación de la norma específica deben ser consideradas como estables y que presentan una o varias de las siguientes situaciones: Edificaciones sometidas al tratamiento de conservación histórica y edificaciones no demolicibles de la conservación urbanística.

CONSERVACION. Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes del ente territorial y la forma como estos se articulan, referidos a su estructura urbana, inmuebles, el espacio público y privado, tanto en sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual, por constituir bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes y valores símbolos de la sociedad. Lo mismo que se aplica para la preservación de zonas ecológicas (flora, fauna, nacimiento de aguas, etc.). También está definida como aquella acción destinada a la preservación de estructuras del suelo urbano y no urbano que cumplen funciones de producción económica, institucionales y de reserva ecológica.

CONSERVACION ARTISTICA. Es la acción tendiente a preservar y proteger aquellas manifestaciones artísticas presentes en inmuebles o espacios públicos que las contengan.

CONSERVACION ARQUITECTONICA. Es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de estas que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales o culturales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

CONSERVACION HISTORICA. Es la acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales hacen parte del patrimonio del ente territorial. Sobre ellos prevalece el interés histórico existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo, sus connotaciones de carácter fundacional, o la correspondencia a escenarios particularmente evocados de épocas pasadas, por ser testigos de hechos históricos o épicos de trascendencia nacional, o por ser constitutivos de importantes aciertos en el campo de la creación arquitectónica o artística.

CONSERVACION URBANISTICA. Es la acción tendiente a preservar y mantener partes del ente territorial que durante su existencia han mantenido calidades urbano – ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto urbano y que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación.

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

CONSTRUCCION. Es la edificación o recinto con carácter temporal o permanente con una función específica.

CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO. Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas, o salinas de cualquier clase) sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de granos finos, coloides, solutos, etc.) o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad natural del agua.

CONTAMINACION ACUSTICA. Es el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO. Acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que pueden causar enfermedad, daño o molestia a plantas, animales y en general al ser humano o deterioren los objetos materiales.

CONTAMINACION TERMICA. Se denomina Contaminación Térmica, al proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor o frío en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

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

CORREDORES MULTIPLES. Son las áreas ubicadas a lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde se localizan actividades múltiples con uso intensivo.

CORREDORES REGIONALES. Areas a lado y lado de ciertas vías regionales donde se pueden localizar actividades territorializadas con uso intensivo.

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

CRUJIA. Corredor o pasillo, que da acceso a espacios colocados en ambos lados en una edificación. // Corredor o galería. // Fila de habitaciones seguidas a continuación.

CULATA. Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

CUNETETA. Elemento lateral de una vía aledaña a la calzada, el cual se destina a drenaje.

CURADOR URBANO. Particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción o urbanismo a petición de cualquier persona natural o jurídica, interesada en adelantar proyectos de edificación o urbanización en el Ene, con sujeción a las normas previstas en la legislación urbana y el presente Estatuto.

DEMARCAACION, DELINEACION URBANA O LINEAMIENTO. Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote de uso privado o interior y las áreas de uso público. Se certifica a través de documento público expedido por la autoridad competente.

DEMARCAACION DEL PATRIMONIO DE USO PUBLICO. Es la determinación de la línea que señala el límite entre un lote de uso privado y los bienes de uso público.

DEMARCAACION DEL ESPACIO PUBLICO. Es la fijación de la línea que determina el límite del espacio público.

DENSIDAD. Es la relación existente entre un número de objetos (personas, construcciones, carros, árboles, unidades de usos o actividad) y el continente de ellos (el cual puede ser un volumen o un área de terreno). Las unidades dependen tanto de la cultura como del tipo de práctica o de costumbre de la unidad. Pueden ser Hab/Ha, Predios/Km², etc.

DENSIDAD BRUTA. Es la densidad cuando se toma en cuenta el área bruta de terreno. Es la relación existente entre un número de objetos (personas, construcciones, carros, árboles, unidades de usos o actividad) y el continente de ellos (el área bruta de terreno).

DENSIDAD NETA. Es la densidad cuando se toma en cuenta el área neta de terreno. Es la relación existente entre un número de objetos (personas, construcciones, carros, árboles, unidades de usos o actividad) y el continente de ellos (el área neta de terreno).

DENSIDAD PREDIAL O DE LOTES. Es la relación existente entre el número de predios o lotes existentes en una determinada área de terreno.

DENSIDAD RESTRICTIVA O RESTRINGIDA. Es la limitación de la densidad para áreas específicas cuyas características naturales se desean o deben preservar.

DERECHO DE VIA. Es la distancia correspondiente al espacio público destinado a calzada, andén, retiro de frente (zona verde o dura) y que representa la sección pública transversal de la vía.

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

DESARROLLO NORMAL. Es la acción urbana que permite que el desarrollo del área continúe de acuerdo a las normas urbanísticas originalmente establecidas.

DESARROLLOS EN SERIE. Entiéndase por desarrollos en serie, las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas se ha llevado a cabo a gran escala guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

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

DETERIORO FISICO. Es la degradación del espacio público y de la estructura urbana de una zona que se produce por la saturación de servicios comerciales e institucionales, o por el grado de vetustez de las estructuras y por el servicio inadecuado que ella presta o por falta de mantenimiento que puede tener como consecuencia el desplazamiento de los residentes a otras zonas y la desvalorización inmobiliaria.

DETERIORO AMBIENTAL. Es el efecto producido por el deterioro físico y social de una zona que se refleja en la alteración del medio ambiente por sustancias o formas de energía, puestas allí por la actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir con el bienestar o salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del medio ambiente o afectar los recursos de la Nación o de los particulares.

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

DIAGNOSTICO. El diagnóstico es la consolidación de la imagen actual del territorio. Incluye el análisis de la visión urbano - regional del municipio o distrito. También incorpora las dimensiones del desarrollo territorial en lo urbano o rural, en lo ambiental, en lo económico y social, así como lo cultural y lo institucional. Igualmente, incorpora los atributos o elementos estructurantes del territorio.

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE. El documento técnico de soporte contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan. Este documento

contiene como mínimo las siguientes partes: 1. La planificación, referida a la planificación territorial del municipio; 2. Los planos generales; 3. La gestión y financiación; 4. El programa de ejecución.

DOCUMENTO RESUMEN. Es un documento del Plan de Ordenamiento Territorial que contiene un resumen o memoria explicativa como medio de divulgación y socialización para que la ciudadanía conozca la síntesis y conclusiones generales del mismo.

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

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

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Es el conjunto de áreas libres, edificaciones de uso restringido a una comunidad que suple o complementa las necesidades de su desarrollo.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO. Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Ente Territorial y uso de la comunidad.

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

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

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

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

ESTACIONAMIENTO DE USO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO. Son los estacionamientos privados contemplados como anexos a las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales o institucionales.

ESTACIONAMIENTO EN BAHIA. Es el lugar público destinado al aparcamiento temporal del vehículo en áreas de espacio público.

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

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

ESTRUCTURA DEL ESPACIO PUBLICO. Sistema formal o funcional de interacción entre los componentes urbano – arquitectónicos, los cuales se refieren a usos y tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras y su articulación con los sistemas verdes, peatonales y vehicular. Su uso pertenece a todos los habitantes del ente territorial.

ESTRUCTURA URBANA. Es la organización física de las actividades urbanas sobre el territorio.

ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son planes de ordenamiento territorial para los municipios con población inferior a los treinta mil (30.000) habitantes.

ETAPA PRELIMINAR. Esta etapa comprende: Un análisis de la factibilidad técnica, institucional y financiera y de los procesos de participativos requeridos para la elaboración del Plan; la identificación de los recursos y actividades necesarias para la elaboración del plan; la definición de los temas estratégicos y prioritarios de la proyección espacial de actividades en el territorio en función de la vocación del municipio o distrito acorde con las políticas sociales y económicas definidas en el Plan de Desarrollo y la formulación de la estrategia de articulación con el Plan de Desarrollo y otros planes sectoriales.

EVALUACION Y SEGUIMIENTO. La etapa de evaluación y seguimiento se desarrollará de manera permanente a lo largo de la vigencia del Plan de Ordenamiento con la participación de todas las partes interesadas y en especial del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, a que se refiere el artículo 31 del decreto 879/98.

FACHADA EXTERIOR. Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

FACHADA INTERIOR. Es la alzada que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FONDO DE LOTE. Es la medida longitudinal de la línea media del lote desde la línea de propiedad hasta el fondo del mismo. Es el cociente que resulta de dividir el área de un lote por el ancho promedio.

FORMULACION. La formulación del Plan comprende el proceso de la toma de las decisiones fundamentales acerca del ordenamiento del territorio, las cuales se traducen en los componentes general y su contenido estructural, urbano y rural. Igualmente deberá incluir las acciones y actuaciones que serán incorporadas en el programa de ejecución. El resultado de esta etapa son los documentos enunciados en el artículo 17 del decreto 879/98, los cuales serán sometidos a la aprobación de las instancias competentes.

FRENTE DEL LOTE. Es la longitud de su línea de demarcación o lineamiento.

GARAJE. Es el lugar cubierto, destinado al estacionamiento privado cubierto de vehículos.

HABILITACION. Es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la administración para dotar a las áreas urbanas consideradas como desarrollos incompletos, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos y en general de las obras que garanticen la recuperación de estas áreas.

IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL. Es la aptitud de la malla vial arterial o local, y de las redes de servicios públicos del ente territorial, para soportar determinados usos e intensidades de usos y localización de los respectivos establecimientos, de manera tal que puedan desarrollarse normalmente sin sobrepasar densidades o niveles de saturación.

IDONEIDAD DEL ESPACIO PUBLICO. Es la capacidad u calidad de los elementos urbano arquitectónico y naturales existentes o requeridos en el ente territorial, o en un sector de éste para el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los habitantes.

IGLESIA. Construcción destinada a templo para la celebración de culto religioso. Equivale a: Basílica, catedral, mezquita, oratorio, parroquia, santuario, sinagoga.

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

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

IMPACTO SOCIAL. Es el grado de incomodidad de tipo socio – psicológico, generado por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO. Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico, de servicios públicos que se presenten por el funcionamiento de una actividad urbana.

IMPLEMENTACION. La etapa de implementación comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del Plan de Ordenamiento en aspectos tales como los financieros, de capacidad institucional, de desarrollo técnico y de capacidad de convocatoria y de concertación.

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

INDICE DE CONSTRUCCION. Está constituido por un coeficiente que expresa la superficie máxima total permitida de construcción en un lote. Equivale a utilizar la siguiente fórmula:

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

$$IC = \frac{(AC1^\circ P + AC2^\circ P + \dots + ACNP)}{\text{Area Total del Lote}}$$

INDICE DE HABILITABILIDAD. Es la relación que existe entre el área de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptadas para cada tipo de vivienda como una unidad.

INDICE DE OCUPACION. Está constituido por un coeficiente que expresa la superficie máxima permitida de construcción a nivel de primer piso en un lote. Equivale a utilizar la siguiente fórmula:

$$IO = \frac{\text{Area de Ocupación a nivel del primer piso}}{\text{Area Total del Lote}}$$

También es a veces, el índice resultante de descontar de la superficie total del lote, los retiros laterales, de frente y de fondo establecidos en las normas para cada sector de la ciudad. El área resultante se divide entre el área total del lote.

INDUSTRIA EXTRACTIVA. Es aquella cuya actividad principal consiste en explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales.

INDUSTRIA JARDIN. Es el establecimiento industrial, con mas uso extensivo de terreno y con tratamiento paisajístico de todas sus fachadas y áreas libre.

INDUSTRIA TRANSFORMADA. Es aquella destinada a la elaboración de un área por una actividad determinada.

INTENSIDAD DE USO. Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

LEGALIZACION. Proceso mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de la propiedad sobre un determinado asentamiento, sea lote, predio, casa de habitación y/o cualquier tipo de edificio. También es el proceso para dar la aprobación de los planos correspondientes y a expedir la reglamentación requerida.

LIBERACION. Acción tendiente a remover adiciones realizadas sobre inmuebles que ocultan valores sustanciales de la tipología del repertorio formal distorsionándolo o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

LICENCIA. Es el documento mediante el cual se autoriza una solicitud de construcción o urbanización, la adecuación de terrenos o realización de obras por modificaciones o adiciones, conforme a lo establecido en la ley y en el plan de ordenamiento territorial.

LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION. Punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

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

LINEA DE DEMARCACION. Lindero entre el área de uso privado y las áreas de uso público.

LOTE. Predio o porción de terreno delimitado legalmente por los linderos de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

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

LOTEO. Es una división de un globo de terreno en lotes.

MALLA VIAL. Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal y transversal.

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

MANZANA. Es el área dentro de un trazado urbano, limitado por zonas de uso público, generalmente por las vías.

MARQUESINA. Cubierta generalmente de lona o plástico, que avanza sobre una puerta, ventana, escalinata o atrio.

MEJORAMIENTO. Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos del ente territorial.

MEJORAMIENTO URBANO. Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas del ente territorial son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o regularización de barrios.

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

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

NIVEL CERO. Punto más bajo de un predio sobre la vía a partir del cual se mide la altura de una construcción nueva o una ampliación, en caso de predios con varios frentes, la demarcación fijará el nivel cero correspondiente.

NIVEL DE EMPATE. Es el plano que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter permanente.

NOMENCLATURA. Relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación predeterminado.

NORMAS URBANISTICAS. Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o territoriales que regulen o encauzan el desarrollo de la ciudad. Comprende tres subcomponentes: Normas Urbanísticas Estructurales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Complementarias.

NORMA. Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o territoriales que regulan o encauzan el desarrollo del ente territorial.

NORMA MINIMA. Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se puede adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

OBRA NUEVA. Es la construcción de una nueva edificación, en un lote edificable para la cual es posible obtener Licencia de construcción.

OBRA DE SANEAMIENTO. Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el lote con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

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

OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION. Entiéndase como tales las obras básicas sobre un terreno, que permitan generar posibilidades de edificación y mejoramiento progresivo en el futuro, por medio de un desarrollo evolutivo de la urbanización.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Procedimiento de asignación ordenada y racional de los componentes de la Estructura Urbana en el área del Ente.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. De conformidad con los artículos 5 y 6 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político – administrativas y de planeación física concertadas y coherentes, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico. El ordenamiento territorial debe ser acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y distrito y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales. El ordenamiento del territorio tiene por objeto dar a la planeación económica y social su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre el territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible. El ordenamiento del territorio tendrá en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; las condiciones de diversidad étnica y cultural; así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida.

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

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

PARQUEADERO PUBLICO. Es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos dentro de una edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

PASAMANO. Baranda de una escalera para seguridad y facilidad de desplazamiento.

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

PATRIMONIO. Es la herencia cultural de un pueblo, cultura o sociedad. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

PLAN PARCIAL. Proyecto urbanístico integral complementario de los elementos componentes del Plan de Ordenamiento Territorial.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Instrumento (técnico) previsto por las autoridades para el proceso de ordenamiento de un territorio. // El Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal o distrital. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

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

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION. Es la representación cartográfica de la zonificación, en el cual se señala la división territorial del ente territorial en zonas por Acción Urbana y que sirve como instrumento orientador y de control del proceso del desarrollo del mismo.

PLANO TOPOGRAFICO. Es el plano en el cual se representa gráficamente a escala los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie según levantamiento realizado en el terreno.

PREDIO. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

PRESERVACION. Es el conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos de desarrollo urbano, protegiendo la estructura urbana y sus inmuebles, de aquellas transformaciones que impliquen el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales del ente territorial.

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

PROGRAMA DE EJECUCION. El programa de ejecución de los planes de ordenamiento territorial define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en aquel durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo, señalando los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se integrará al plan de inversiones del Plan de Desarrollo de tal manera que conjuntamente con éste sea puesto a consideración del Concejo por el alcalde para su aprobación mediante acuerdo y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

PROTECCION. Es el conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro de inmuebles y estructuras, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, artísticos y culturales del ente territorial.

PROTECCION O RESERVA. Es aquella acción destinada a preservar las características físico – geográficas de un sector sin desarrollo urbanístico.

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

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

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

PORTICO. Galería cubierta delante de la fachada y libre de cerramiento, sostenida por columnas y localizada en la parte delantera de la edificación.

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

REDESARROLLO. Acción urbana que se aplica a las zonas del ente territorial que presenta un alto grado de deterioro y por tal motivo requieren de reloteo o redensificación sustancial, así como redistribución de las áreas de uso público.

RECONSTRUCCION. Es la acción tendiente a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base a datos obtenidos a partir de la misma construcción con documentos gráficos, fotográficos de archivo.

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

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

REFORMA SUSTANCIAL. Es el proceso de sanear o reparar una edificación alternando la densidad y/o diseños estructurales originales.

REGLAMENTACION. Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular del ente territorial y su área de influencia o de un área específica.

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

REINTEGRACION. Es la acción tendiente a restituir los elementos originales que el inmueble ha perdido y que en consecuencia han alterado la unidad formal del edificio o parte del mismo.

RELOTEO. Es la modificación de la distribución, área o forma de un lote, ajustada a las normas reglamentarias sobre la materia.

REMATE. Ornamento esculpido, moldeado o construido con el fin de coronar una edificación o uno de sus elementos.

RENOVACION URBANA. Son los procesos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones para determinar los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr entre otros el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las zonas, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico urbano y la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles

urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. También es entendida como un conjunto de acciones correctivas de rehabilitación y reanimación de sectores del tejido urbano en áreas consolidadas, pero que presentan deterioros físicos acumulativos.

RENOVACION “SEMILLA”. Comprende la transformación de determinadas zonas del sector en escala pequeña, pero lo suficientemente significativas para introducir en el hábitat estímulos para cambios de uso.

REPARACIONES LOCATIVAS (HISTORICAS). Acción de sustitución, mejoramiento o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fractura y otros. Los demás componentes deben conservarse tales como pañetes, pisos y demás elementos y materiales, los cuales deben ser restituidos o restaurados.

RELOTEO. Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo, ajustándose a nuevas normas.

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

RESIDENTE. Es la persona que habita en el lugar.

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

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

RONDA HIDRICA. Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela (a lado y lado) de la línea de borde del cauce permanente de un río, embalse, laguna y canal, que

contemplan las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesidades para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

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

SARDINEL (CORDON, BORDILLO). Elemento de material durable que separa la calzada de la zona verde, dura y/o del andén o del separador de una vía.

SEMI SOTANO. Es una edificación, es un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con cincuenta (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o de las fachadas.

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

SERVICIOS COMUNALES. Ver equipamiento comunal público.

SERVICIOS PUBLICOS. Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y energía eléctrica) suministrada o no por el Estado.

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

SOTANO. Es la parte subterránea de un edificio.

SUPERMANZANA. Es el área integral de un trazado urbano, limitada por vías locales principales o de nivel superior.

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

SUELO URBANO. Areas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a ésta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento. Serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

SUELO DE EXPANSION URBANA. Porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento. Dentro de esta categoría se incluyen áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística.

SUELO RURAL. Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

SUELO SUBURBANO. Son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y

en la Ley 142 de 1994. Los entes territoriales deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura vial y redes de energía y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

SUELO DE PROTECCION. Son los terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

TOLDO. Elemento adosado a la fachada que sirve de cubierta y protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.

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

TORRE. Edificación aislada, de varios pisos de altura, destinada a un uso o actividad urbana.

TIPOLOGIA. Entiéndase por tipología de edificación, las características formales originales de la construcción según la función y uso específico, para la cual fue inicialmente construida.

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

URBANIZACION EN DESARROLLO. Es aquella cuyas obras están en ejecución de acuerdo con la licencia expedida por el Departamento de Planeación Municipal.

URBANIZACION POR DESARROLLO PROGRESIVO. Es aquella urbanización cuyos componentes se estructuran por sucesivas etapas de construcción.

URBANIZADOR RESPONSABLE. Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario del terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo condiciona para construcción de edificaciones de conformidad con las disposiciones del presente Estatuto.

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

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

USO COMPLEMENTARIO. Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de una zona.

USO PERMITIDO. Es el tipo de utilización asignado a un sector del ente territorial, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a partes de estos, por las reglamentaciones urbanísticas.

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

USO RESTRINGIDO. Es aquel cuyo funcionamiento en una zona, está supeditado a la acción a la cual se somete ésta y requiere para su funcionamiento del concepto favorable de la oficina de Planeación Municipal.

USOS COMPATIBLES. Son aquellos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, que pueden desarrollarse en distintas zonas, siempre y cuando puedan controlarse los impactos negativos que puedan producir.

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

VALORES TESTIMONIALES. Son aquellos valores asociados a eventos políticos, sociales, religiosos, del desarrollo urbano del ente territorial o de otras índoles que hacen parte de la historia del ente territorial.

VALORES TIPOLOGICOS. Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones, que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y de las relaciones entre ellos y el contexto urbano en que se insertan. Esos valores tipológicos se refieren al conjunto de inmuebles homogéneos que pueden llegar a constituir conjuntos de manzanas o cuadras susceptibles de ser discriminadas por su tamaño, por su representatividad o por su rol estructurante a nivel de la ciudad, a la tipología de la edificación en conjuntos monumentales, hechos urbanos colectivos o viviendas, con respecto a su preeminencia frente a otra forma de ocupación.

VERJA. Enrejado que sirve de puerta, ventana o cerca de una edificación o un predio.

VIABILIDAD DE LA ESTRUCTURA. Es el conjunto de condiciones físicas de un inmueble o edificación que permiten su adecuación funcional a un uso determinado.

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

VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR. Lote de terreno ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y área de acceso y aislamiento y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menos ingresos. Los cinco tipos de soluciones de vivienda y sus valores máximos son los establecidos en el Artículo 44 de la Ley 9ª de 1989 y reglamentado por los Decretos 839 de 1989 y 824 de 1999 (Artículos 9 y 10).

VIVIENDA MULTIFAMILIAR. Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevé áreas de servicios comunales cuya propiedad y utilización privada se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

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

VOLADIZO. Saliente sobre el parámetro de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

VOLUMETRIA. Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, antejardines, aislamiento, semisótanos y paramentaciones.

ZONA. Es el área correspondiente a la mayor subdivisión de las áreas de actividad.

ZONA DE RESERVA AMBIENTAL DE PROTECCION. Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes para el paisaje urbano o rural del ente territorial de Salamina.

ZONA DE EXPANSION URBANA. Corresponde a aquellas zonas urbanas, suburbanas y rurales que progresivamente y de acuerdo con las previsiones establecidas en el Plan de ordenamiento son incorporadas a actividades urbanas específicas.

ZONA DE INFLUENCIA. Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad.

ZONA VIAL. Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

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

ANEXO

LEYES VIGENTES RELACIONADAS CON EL POT

- **La Ley 60 de 1993.** Constituye uno de los instrumentos legales más importantes para el desarrollo del municipio colombiano; en la medida en que se establecen las distribuciones, transferencias y participaciones que corresponden a los departamentos, Municipios y municipios, sus competencias y las formas de ejercerlas.
- **Ley 3ª de 1991.** A través de ésta se organiza todo lo relacionado con la Vivienda de Interés Social (VIS), se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y se definen los aspectos inherentes a su ejecución, asistencia técnica y financiación. De acuerdo con la ley, todo municipio o Municipio es responsable dentro de su respectivo territorio de coordinar todo lo relacionado con el Sistema Nacional de Vivienda, lo cual los compromete a ejecutar directamente este tipo de soluciones de vivienda. Se concluye que los planes de Ordenamiento Territorial deberán poner especial atención hacia las áreas actuales y futuras determinadas como provisión de áreas para viviendas de interés social destinadas al desarrollo de programas específicos de vivienda de esta naturaleza.
- **Ley 99 de 1993.** Mediante esta ley se creó el Ministerio del Medio Ambiente y se organizó el Sistema Nacional Ambiental (SINA). La ley en su artículo 65 señala: Dictar, dentro de los límites establecidos por la Ley, los reglamentos y las disposiciones superiores, las normas de ordenamiento territorial y las regulaciones sobre el uso del suelo. En ese aspecto, el Municipio cuenta con la Secretaría de Planeación Municipal y la UMATA, como entidades con competencias en las áreas de la planificación, regulación y control del medio ambiente en el Municipio.

- **Ley 128 de 1994.** Conocida como Ley Orgánica de las Areas Metropolitanas, permite ubicar al Municipio en el contexto de un posible futuro, en el ámbito metropolitano de la ciudad de Salamina. Se debe considerar como un elemento no obligatorio pero si para tener en cuenta en el futuro a largo plazo dentro del POT.
- **Ley 134 de 1994.** Precisa los mecanismos de participación ciudadana y las normas fundamentales a partir de las cuales se rige la participación democrática de las organizaciones civiles.
- **Ley 136 de 1994.** Define los principios generales sobre la organización y funcionamiento de los municipios, precisando que uno de los principales es el de ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal.
- **Ley 142 de 1994.** Conocida como Ley del Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios, regula la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural, entre otros, vitales para el desarrollo de las comunidades urbanas y rurales.
- **Ley 152 de 1994.** Mediante esta ley el Gobierno Nacional expidió el Estatuto Orgánico del Plan de Desarrollo, estableciendo los procedimientos y mecanismos para su elaboración, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación y control, siendo aplicable a la Nación, las entidades territoriales y organismos públicos de todo orden. Fija herramientas y mecanismos que viabilizan y facilitan procesos de planeación, fijando claramente competencias y responsabilidades.
- **Ley 388 de 1997.** Nueva Reforma Urbana, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, la Ley 3ª de 1991 y se distan otras disposiciones; señala, dentro de sus objetivos lo siguiente: Establecer los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

DECRETOS

DECRETOS REGLAMENTARIOS DE LA LEY 388 DE 1997

- **Decreto 879 de 1998.** Reglamenta disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y profundiza los aspectos metodológicos y de contenido relacionados con el POT. Precisa igualmente aspectos asociados con trámites de orden procedimental, los cuales deben cumplirse para la aprobación por parte de los respectivos Concejos Municipales o Distritales.
- **Decreto 1052 del 10 de Junio de 1998.** Reglamenta las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones urbanísticas.
- **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Está orientado a señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos destinados a precisar los valores comerciales de los bienes inmuebles. Establece los conceptos de zona o subzonas geoeconómicas homogéneas, áreas morfológicas homogéneas para la delimitación de las unidades de actuación urbanística; establece que para el cálculo de la plusvalía (artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997) a partir del primer plan de ordenamiento, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto de plusvalía será el correspondiente al 24 de julio de 1997.
- **Decreto 1504 del 4 de Agosto de 1998.** Contiene un conjunto de directrices asociadas con el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, cuyo texto facilita la adopción de políticas sobre este importante aspecto en el Municipio.
- **Decreto 1507 del 4 de Agosto de 1998.** Establece disposiciones encaminadas a reglamentar la formulación de los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística contenidos en la Ley 388 de 1997.

- **Decreto 1599 del 6 de Agosto de 1998.** Desarrolla aspectos asociados con disposiciones referentes a la participación por plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

DE LA CONSTITUCION

Los artículos relacionados con el ordenamiento territorial en la Constitución Política son:

- **El Artículo 80**, que versa sobre la planificación, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales.
- **Los Artículos 103 y 106** establecen las formas de participación comunitaria en las decisiones que son de su interés.
- **El Artículo 311**, en el que se establece un conjunto de fines básicos que deben ser logrados por los municipios, dentro de los cuales se destacan los siguientes: Prestación de servicios públicos, construcción de obras para el desarrollo local, ordenamiento del territorio, promoción de la participación ciudadana, promoción del mejoramiento social y cultural de sus habitantes, entre otros.
- **El Artículo 313** concede facultades a los Consejos Municipales para reglamentar el uso del suelo, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción, preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural municipal.
- **El Artículo 339** define la necesidad de desarrollar estrategias y orientaciones de política económica, social y ambiental para asegurar la acción de las entidades territoriales.
- **La Ley 56 de 1981** y su Decreto Reglamentario 2580 de 1985

- **La Ley 9ª de 1989,**
- **La Ley 400 de 1997** y el Decreto 33 del 9 de Enero de 1998, relacionado con las Normas Sismo Resistentes (NSR-98) y
- **El Código Civil** Colombiano
- **La Ley 361 de 1997**
- **Las Normas Técnicas** Colombianas sobre accesibilidad y ayudas para personas discapacitadas.