

COMPONENTE NORMATIVO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE MANATI

PRIMERA PARTE  
NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES  
ASPECTOS GENERALES

TITULO PRIMERO  
DISPOSICIONES BASICAS

CAPITULO I.

OBJETO DEL ESTATUTO.

ARTICULO 1.. CONTENIDO, ALCANCE Y FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES DEL ESTATUTO: El presente Estatuto define las políticas para el Desarrollo Urbano – Rural del Municipio de Manatí, establece las normas urbanísticas encaminadas a orientar e inducir el crecimiento del área urbana y del área rural y de su espacio público y su medio ambiente en estrecha concordancia con la Constitución Nacional: la Ley 56 de 1981 y su Decreto Reglamentario 2580 de 1985: la Ley 9ª de 1989: las Leyes 142 y su Decreto Reglamentario 1429 de 1995, 143,99,115,128 y 152 de 1994: la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios 879 del 13 1998; 1052 de 1998; 1420 de 1998: 1504 y 1507 de 1998 y 1599 de 1998: la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 de 199, relacionadas con las normas Sismorresistentes (NSR \_ 98) y el Código Civil Colombiano; la Ley 361 de 1997 y las normas técnicas colombianas sobre accesibilidad y ayuda para los discapacitados.

Los alcances normativos se definen, además de lo señalado, en los documentos generales del E.O.T. y los planos de zonificación respectivos. Estos hacen parte del presente Estatuto:

PLANO No 1 Plano General de Usos del Suelo-

PLANO No 2.-----

PARAGRAFO No1: El resto de documentos y planos tendrán un carácter informativo.

PARAGRAFO No 2: Una vez aprobado y adoptado el E.O.T. el estatuto Urbanístico la oficina de Planeación Municipal remitirá copia a las bibliotecas y comunidad en general.

ARTICULO 2. OBJETIVOS DEL ESTATUTO: El Estatuto Urbanístico tiene como objetivos los siguientes:

- Establecer mecanismos de regulación de las diferentes actividades urbanas – rurales sobre el territorio, a partir de la definición de parámetros e intensidades de uso derivado de los procesos de trabajo y concertación con la sociedad civil.
- Inducir orientaciones normativas para vincular la estructura urbana – rural a los ecosistemas existentes en el municipio.
- Propender por la descentralización de las actividades con el fin de conformar núcleos de servicios comerciales, institucionales por zonas o cordones..
- Agregar al conjunto de instrumentos de regulación, de financiación y aquellos que posibiliten la transformación sectorial del territorio como: los Planes Parciales, Participación por Plusvalía; Espacio Público, entre otros.

- Constituir una herramienta de ecuación para la ciudadanía que estimule una cultura y práctica de respecto por el territorio, por el espacio público y por todos aquellos elementos estructurantes del entorno urbano – rural y ambiental.
- Definir las áreas de expansión urbana con posterioridad al año 2010, con el propósito de garantizar la adecuada planificación no solo del territorio objeto de expansión sino de la dotación de los servicios públicos necesarios.

ARTICULO 3: EL PLAN DE MUNICIPAL DEL DESARROLLO COMO REFERENTE CONTEXTUAL Y DIRECCIONAL DE LA REGULACION DEL DESARROLLO FISICO: Por medio del presente Estatuto se determinan las normas de regulación del desarrollo físico del municipio de Manatí, en un cuerpo orgánico de disposiciones referente a todos los elementos del Plan de Desarrollo del municipio, comprendidas dentro de la función pública del urbanismo que le confiere el Artículo 3ª de la Ley 388 de 1997 y dentro del ordenamiento Territorial del municipio, atendiendo los principios de función local y ecológica de la propiedad, *la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios.*

ARTICULO 3: ALCANCE TERRITORIAL: Las normas objeto del presente estatuto están circunscritas en el municipio de Manatí.

## CAPITULO II.

### EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 4: EL DESARROLLO URBANO Y LAS NORMAS URBANISTICAS: Para los efectos del presente Estatuto el Desarrollo Urbano – Rural del municipio de Manatí se refiere a los fundamentos y directrices definidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, concretado en le conjunto de normas urbanísticas establecidas para la administración del mismo, enmarcadas en la clasificación señalada en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 5: DIRECTRICES DEL DESARROLLO. Se refieren a las políticas y medios tendientes a lograr la conformación de una mejor y mas eficiente estructura urbano – rural. Estas directrices son:

- La integración espacial y física del desarrollo territorial del área urbana y el área rural.
- Integrar la zonificación del municipio de Manatí resultante del componente urbano-rural del Esquema de Ordenamiento al Plan de usos del suelo de la eco región del cono sur del departamento del Atlántico.
- Controlar la expansión urbana y utilizar racionalmente la capacidad instalada de la infraestructura vial y de servicios.
- Buscar un aumento equilibrado de las densidades de vivienda, los servicios comunales, áreas verdes y recreativas y de protección.
- Recuperar y conservar los ecosistemas que existen en el municipio.
- Reubicar asentamientos ubicados en las zonas de alto riesgo.
- Establecer la reserva de áreas de tierras urbanizables para atender la demanda de la Vivienda de Interés Social.
- Consolidar el área residencial en usos de vivienda y controlar los usos compatibles.
- Diseñar un plan vial apropiado al desarrollo del municipio que permita la integración, la funcionalidad entre el área urbana y rural.

### CAPITULO III.

#### DE LOS CONCEPTOS APLICABLES A ESTE ESTATUTO SOBRE NORMAS URBANO – RURALES.

ARTICULO 6. CONCEPTOS: Se incorpora al presente estatuto los niveles y conceptos normativos establecidos en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, el cual establece lo siguiente:

**NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES:** Definidas como aquellas que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias formuladas en el Modelo de Ordenamiento Territorial, expresada en la estructura general de los usos del suelo proyectado al corto, el mediano y el largo plazo. Cuyos resultados están consignados en el Plano No.1 Plano General del Uso del Suelo.

**NORMAS URBANISTICAS GENERALES:** Definidas como aquellas que permiten establecer usos e intensidades de usos del suelo, así como las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelaciones, urbanizaciones, construcciones e incorporación al desarrollo de zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

**NORMAS COMPLEMENTARIAS:** Se refiere a aquellas actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general urbano-rural del Esquema de Ordenamiento.

#### ARTICULO 7. DIVISION DEL TERRITORIO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

**SUELO URBANO:** Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el E.O.T., que cuentan con una infraestructura vial y redes primarias de energía, de acueducto, alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación según el caso. Serán delimitados por perímetro y podrán incluirse los centros urbanos poblados de los corregimientos.

Este incluye las siguientes categorías:

- **AREA DE ACTIVIDAD:** Definida como las divisiones mayores que se subdivide el suelo urbano del municipio en razón del uso predominante.
- **ZONA:** Subdivisiones mayores de las áreas de actividad del municipio en razón de las actuaciones y unidades de actuación urbanística establecidas para cada una de ellas.

**SUELO EXPANSION URBANA:** Esta constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del E.O.T.

**SUELO RURAL;** Es aquel destinado para el desarrollo de los usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**SUELO SUBURBANO:** Áreas del suelo rural donde se mezclan actividades y formas de vida del campo y de la ciudad, diferentes a las clasificadas como de expansión urbana. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

**SUELO DE PROTECCION:** Zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas (alto riesgo), paisajísticas o ambientales tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

SUELO DE RESERVA: Corresponde a aquellas zonas destinadas a la provisión de áreas verdes y zonas destinadas a la ubicación de infraestructura de servicios públicos entre otros.

ARTICULO 8. INDUCCION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: La implantación de las políticas de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano del municipio, se enmarcarán dentro del ámbito jurídico del conjunto orgánico de normas inductoras del desarrollo urbano del municipio dentro de la denominación genérica de NORMAS URBANISTICAS.

ARTICULO 9. OTROS INSTRUMENTOS DE INDUCCION AL DESARROLLO. Como complemento a las Normas Urbanísticas se destacan, como instrumentos jurídicos idóneos para la inducción del desarrollo urbano en sus aspectos físicos lo siguientes:

- Los reglamentos de policía estatuidos en defensa de las Normas Urbanísticas.
- La reglamentación y el manejo diferenciado de las disposiciones de naturaleza tributaria y fiscal, en orden a inducir el desarrollo urbano.
- Los Planes Parciales y sus correspondientes programas de inversiones.
- El acuerdo anual de presupuesto de inversiones del municipio.
- Los programas y proyectos de inversión previstos para la vigencia del E.O.T.

ARTICULO 10. ACTOS DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES COMPRENDIDAS DENTRO DE LAS NORMAS URBANISTICAS. Como arreglo a las competencias específicas originadas en la Ley y en los Acuerdos municipales, se entienden comprendidos en la denominación genérica de NORMAS URBANISTICAS, los siguientes actos administrativos:

- Las normas expedidas en el presente E.O.T.
- Los decretos del Alcalde del Municipio de Manatí expedidos en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que corresponda a resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las Normas Urbanísticas, así como la manera de atender las quejas por el mal funcionamiento de los servicios a cargo de tales organismos.
- Las resoluciones del Jefe de la Secretaría de Planeación Municipal y la Junta de Planeación municipal, dentro del marco de las competencias que en materia urbanística le hayan sido conferidas por la Leyes, los Acuerdos del Concejo Municipal y los Decretos de l Alcalde.

PARAGRAFO1: La JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL, estará conformada por el Alcalde del municipio de Manatí, quién la presidirá, o su delegado, el secretario de Planeación.

PARAGRAFO2: La Junta de Planeación formulará su propio reglamento el cual será expedido mediante Decreto por parte del Alcalde del municipio dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación del presente E.O.T.

PARAGRAFO 3: Dentro de las funciones de la Junta de Planeación municipal se incluyen las siguientes:

- Emitir conceptos urbanísticos y arquitectónicos sobre proyectos aislados de tipo comercial o recreativo que se promuevan en áreas residenciales y/o institucionales consolidadas.
- Emitir conceptos sobre la continuidad de algunos usos excepcionales en sectores residenciales. No se tendrán en cuenta las propuestas de cambios de usos que incluyan usos industriales y las microempresas, clínicas, instituciones educativas y talleres.

- Emitir conceptos sobre proyectos comerciales ubicados en los corredores o zonas comerciales que quieran expandir sus edificaciones en área aledañas consideradas residenciales.
- Actuar como organismo asesor de carácter interinstitucional en el Municipio de Manatí, en aspectos relacionados con la coordinación de acciones, planes y proyectos, requeridos entre las diferentes secretarías e instituciones del municipio así como las entidades prestatarias de los servicios públicos con el propósito de garantizar el desarrollo urbano.

PARAGRAFO 4: La Junta tendrá en cuenta, para la expedición del concepto respectivo, lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 388/97, salvo en lo relativo a la séptima función.

PARAGRAFO 5: La Junta de Planeación podrá condicionar la expedición de un concepto POSITIVO a la introducción de ajustes que esta recomiende para un proyecto en especial, así como aquellos que se deriven de la aplicación del numeral 3 del artículo 22 de la Ley 388/97.

Cuando el concepto sea NEGATIVO, se entenderá como una decisión de negación del proyecto, el cual no podrá surtir los trámites de aprobación.

ARTICULO 11: CONTROLES PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS: Los controles para garantizar y asegurar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas se efectuarán mediante la aplicación de las reglas de las siguientes instituciones jurídicas siguientes:

- Sanciones urbanísticas. (Capítulo XI de la Ley 388/97) – (Decreto reglamentario de la Ley 388 el 1052 de 1998) – (Artículo 14 del Código del Régimen Municipal) – (Decreto Ley 133 de 1986).
- Sanción por violación a la reglamentación sobre los usos del suelo en zonas de reserva agrícola (Artículos 60 y 62 de la Ley 12/86).
- Ordenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras. (Literal "a" del artículo 66 de la Ley 9ª/89)
- Ordenes de suspensión de obras o explotaciones que afecten la seguridad pública o perjudiquen el área urbana. (Artículo 23 de la Ley 1ª/43).
- Suspensión de los servicios públicos (Literales "a" y "b" del artículo 66 de la Ley 9ª/89).
- Acciones populares para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 8º de la Ley 9/89 – Decreto 1052/98).
- Actuaciones del Código Nacional de la Policía para efectos de los bienes de uso público (Artículo 132 del Código Nacional de Policía)
- Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas, contemplados en la Ley, Acuerdos Municipales y Decretos municipales.

#### CAPTULO IV.

##### DE LAS CONSIDERACIONES AMBIENTALES

ARTICULO 12 LOS COMPONENTES: Los componentes básicos ambientales inherentes al proceso de desarrollo físico del municipio de Manatí se encuentran interpretados en los diferentes contenidos del presente Estatuto, en los términos que para tales efectos establece la Ley 388/97:

ARTICULO 13 DE LOS TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS AMBIENTALES PARA PROYECTOS DE URBANIZACION: Toso proyecto de urbanización que pretenda construirse deberá contener un estudio de impacto ambiental.

#### CAPITULO V.

#### DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 14 CONCEPTO: Se define como Espacio Público al conjunto de inmuebles públicos así como a los elementos arquitectónicos y naturales que los inmuebles privados destinen por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas y que trasciendan, por tanto, los límites del interés de la propiedad para la posibilidad del disfrute colectivo.

PARAGRAFO 1: Se establecen las cesiones gratuitas que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamiento colectivo y espacio público.

PARAGRAFO 2: La Secretaria de Planeación Municipal velará por lo establecido en el artículo 6º del Decreto 1054/98 y la Ley 361/97, relacionado con la planeación, diseño, construcción y adecuación de edificios que permitan la movilización de las personas discapacitadas y de la tercera edad.

ARTICULO 15 ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN EL ESPACIO PUBLICO: Los elementos artificiales constitutivos del Espacio público, de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura espacial y de población que se clasifican como de nivel estructural o de influencia general en el área urbana son los siguientes:

- Los componentes de los perfiles viales vehiculares y peatonales tales como: áreas verdes, bermas, separadores, reductores de velocidad (policías acostados o resaltos y estoperoles), calzadas y carriles, cunetas, bahías de estacionamiento, y los sistemas de señalización y regulación. Igualmente en el caso de los corredores de orillas, las estructuras de defensa o malecones, los enrocados y las áreas habilitadas como paseos fluviales o de esparcimiento.
- Los componentes de los cruces o intersecciones del sistema de circulación peatonal y vehicular, tales como: glorietas, orejas, puentes o túneles vehiculares y peatonales y los viaductos.
- Las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques, plazas, zonas de cesión gratuita al Municipio, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
- Las áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas.

PARÁGRAFO: Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los procesos de concertación de los Planes locales que desarrollen el Esquema de Ordenamiento Territorial. Ver Plano N°--- Estructura General del Suelo Urbano.

ARTICULO 16. GENERACION DEL ESPACIO PUBLICO EN EL MUNICIPIO: El municipio, con el fin de atender la necesidad de generar espacio público en los términos previstos en el decreto reglamentario 1504/98 en áreas que estén sujetos a Planes de Renovación Urbana o Planes Parciales, podrá determinar áreas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporados a los planes que los desarrollen, de conformidad con el decreto Ley 151/98.

ARTICULO 17. USO DE LOS BIENES DEL ESPACIO PÚBLICO. Son de uso público aquellos inmuebles de dominio público a cuyo uso es fácil acceder, colectiva e individualmente, por la comunidad en general del municipio de Manatí, como es el de las calles, plazas, fuentes, caminos y en general aquellos inmuebles públicos destinados al uso o al disfrute colectivos de conformidad con el artículo 674 del Código Civil, el artículo 5 de la Ley 9ª/89 y el decreto reglamentario 1504/98. También pueden ser destinados al uso y al disfrute colectivos sea manifiesto y conveniente.

PARAGRAFO: Cuando por causa de construcción de una obra pública se genere daño al espacio público, la comunidad tendrá derecho a solicitar la reparación del daño causado, conforme lo establece el artículo 127 de la Ley 388/97.

ARTICULO 18. PROTECCION DEL ESPACIO PÚBLICO. Ningún establecimiento comercial podrá utilizar como área para almacenamiento de productos o mercancías, ni cubrir con marquesinas o cerrar u ocupar con elementos tales como: cocinas, asaderos, aparatos musicales y muebles fijos, el espacio público comprendido entre la línea de bordillo de la calzada y la línea de construcción. La Secretaria de Gobierno será la encargada de velar por el cumplimiento de lo aquí dispuesto.

ARTICULO 19. ZONAS DE USO PUBLICO. Para los terrenos que hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terrenos destinadas a uso público estarán siempre destinadas a uso público estarán destinadas a ese fin específico, conforme lo determina la Ley 388/97.

ARTICULO 20. ZONAS DE USO PUBLICO DENTRO DE LOS PLANES PARCIALES, LEGALIZACIONES DE ASENTAMIENTOS O DESARROLLOS EN GENERAL. Se consideran también como de uso público y como parte del espacio público, las destinadas a las vías, las destinadas a zonas verdes perimetrales o laterales en embalses o lagunas y canales y/o arroyos, que figuren como tales en los planes parciales elaborados o adoptados para atender las áreas de desarrollo ilegales o clandestinos. Aún sin que haya mediado cesión o entrega de la misma al municipio y aún sin haber destinadas a tales fines en ningún planteamiento urbanístico formulado.

ARTICULO 21 VARIACION DEL DESTINO DE LOS BIENES PUBLICOS. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el concejo Municipal, previa participación y opinión de la comunidad afectada (artículo 27 de la Ley 388/97), y a través de los Planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustentación deben efectuarse atendiendo los criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización (artículo 4 del decreto reglamentario 1504/98)

ARTICULO 22. ZONAS DE RESERVA VIAL: Son las franjas de terreno no edificables, ni urbanizables, ni explotables, necesarias para la futura construcción o ampliación de las vías y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanismo, demolición o construcción. Así son zonas de reserva Vial, la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus complementarios.

PARAGRAFO 1: Corresponde a la Secretaria de Planeación Municipal, definir en detalle las zonas de reserva vial y demarcarlas sobre el terreno cuando lo juzgue necesario, para lo que la secretaria de gobierno y las autoridades de policía prestarán la colaboración.

PARAGRAFO 2: La vigencia de la reserva vial derivadas del plan vial, será de seis años (6) contados a partir de la aprobación del presente decreto.

## CAPITULO VIII

### CONSERVACION HISTORICA – URBANISTICA Y ARQUITECTONICA

ARTICULO 23 ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA O ARTISTICA: Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación histórica o artística, corresponden a escenarios y testimonios particularmente evocadores de épocas pasadas o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana.

ARTICULO 24 LOCALIZACION: Por Patrimonio municipal se señalan las siguientes edificaciones, localizadas en: Centro o plaza central del municipio (El Templo parroquial, la Casa de la Cultura), el Cementerio Municipal; y las viviendas ubicadas como sigue: Calle 8 con carrera 8; calle 8 con carrera 5D; carrera 6 con carrera 7; carrera 7 con vía 5F; calle 10 con carrera 5B; carrera 5B con calle 6 esquina.

## CAPITULO IX.

### DE LOS PLANES PARCIALES

ARTICULO 25 PLAN PARCIAL: Es la determinación de acciones e instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones emanadas del E.O.T, para áreas específicas del suelo urbano y para las incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que se deban desarrollarse como resultado de unidades de actuaciones urbanísticas, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. En el marco del E.O.T. del municipio de Manatí busca equilibrar el desarrollo el desarrollo físico, económico y social de la población a través de la organización espacial de las zonas. El aspecto físico de los Planes Parciales está encaminado a facilitar e inducir la planificación y reglamentación en detalle de los elementos de la estructura urbana con mayor precisión, para que ello redunde en un mejor desarrollo físico del municipio.

PARAGRAFO: Corresponde a la secretaria de planeación municipal coordinar de manera individual o en asocio con otras entidades del gobierno, comunidad o sector privado, la programación y coordinación de los planes parciales.

- Planos parciales
- Planos parciales

SEGUNDA PARTE  
NORMAS URBANISTICAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

TITULO PRIMERO  
CONCEPTUALIZACION

ARTICULO 26. ZONIFICACION. Es la división del territorio del Municipio de Manatí, en cuyos términos se distribuyen y regulan, en forma ordenada, los usos del suelo y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a las diversas funciones urbanas y rurales.

ARTICULO 27 DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES EN EL MUNICIPIO DE MANATI: Para efectos de determinar y regular la estructura general y orgánica del territorio exigida en los artículos 13 – 14 de la ley 399/97 (Ley de Ordenamiento Territorial). El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio establece las siguientes clasificaciones:

- Zonas residencial
- Zonas o corredores comerciales.
- Zonas de reserva vial.
- Zonas verdes o recreativas y/o de reserva del espacio público.
- Zonas de protección y/o servidumbres
- Zonas institucionales.
- Zonas de Equipamiento urbano
- Zona de expansión.
- Zona Rural.

ARTICULO 28 REPRESENTATIVIDAD: Las actividades establecidas en el artículo anterior representa el interés colectivo de la comunidad del municipio de Manatí. Son determinantes del desarrollo, funcionamiento y capacidad de reorganización del territorio municipal durante la vigencia del E.O.T., y constituyen la base generar un mayor grado de planificación, participación, preservación del patrimonio cultural y protección de los recursos naturales.

PARAGRAFO: En el marco del interés colectivo respecto de las actividades indicadas, los procedimientos de expropiación como instrumento de actuación urbanística serán los determinados según los respectivos Planes Parciales, Planes de Renovación y proyectos del E.O.T, de conformidad con y en estricta observancia de lo dispuesto en la ley de ordenamiento.

ARTICULO 29 DE LOS COMPONENTES: Las actividades urbanísticas calificadas en el presente documento conforman los siguientes usos:

1. RESIDENCIAL: Corresponde a la generalidad del municipio de Manatí.
2. COMERCIAL: Comprende usos diferentes pero compatibles entre sí, los cuales incluyen actividades asociadas con intercambio y comercialización de productos, recreación, instituciones y vivienda.
3. INDUSTRIAL: Corresponde a los usos especializados de producción y/o servicios comerciales de escala industrial, gran parte de los cuales resultan incompatibles con el uso residencial.
4. INSTITUCIONAL: Zonas donde se prestan servicios especializados de (educación, salud, seguridad, cultura, culto etc.,)

5. RECREATIVO: Corresponde a las áreas dedicadas al desarrollo de actividades de recreación y descanso.
6. ZONAS DE PROTECCION: Incluye los espacios abiertos dispuestos para las actividades de esparcimiento, protección, áreas disponibles para el establecimientos de infraestructura para los servicios.
7. EQUIPAMIENTOS: Comprende los usos de apoyo al desarrollo social, de seguridad, educativos, etc., demandados por la comunidad.

## TITULO SEGUNDO

### CLASIFICACION DE LOS USOS EN EL AREA URBANA Y REGLAMENTACION PARA CADA ZONA

#### CAPITULO I.

#### USO RESIDENCIAL

ARTICULO 30. USO RESIDENCIAL: Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas como lugar de habitación a los residentes del municipio. Para efectos de la reglamentación se identifican las siguientes modalidades: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar, Multifamiliar y Agrupaciones o conjuntos.

ARTICULO 31. – VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

ARTICULO 32. – VIVIENDA BIFAMILIAR – TRIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo familiar en el cual el lote de terreno esta ocupado por dos o máximo tres unidades prediales que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento.

ARTICULO 33 . \_ VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde a las edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende un número mayor de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas definen mediante Reglamento de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario de unidad predial.

ARTICULO 34. AGRUPACIONES O CONJUNTOS: Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras y las áreas comunales, zonas y servicios comunes a todas la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías.

#### SECCION I.

#### DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS USOS RESIDENCIALES

ARTICULO 35. AREA MINIMA DE VIVIENDA: Unidad modular de cálculo de densidades. Se toma para los efectos de estas normas de vivienda de interés social como unidad modular de vivienda completa, una casa de tres (3) alcobas, para albergar una familia, cuyo tamaño para efectos de cálculo es de cinco (5) habitantes por vivienda, promedio de dos (2) habitantes por alcoba

ARTICULO 36 ÍNDICE DE OCUPACIÓN. 1. Para unifamiliares, y bifamiliares, esto es, para desarrollos horizontales, serán los resultantes de aplicar lo referente a patios o aislamientos, además de los antejardines si los hay, las alturas y demás normas de este reglamento.

ARTICULO 37 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El índice de ocupación de cada unidad predial será del ochenta (80%) del área total.

ARTICULO 38 CERRAMIENTOS: Tendrán una altura máxima de dos punto veinte (2.20) metros y sus materiales serán perdurables. Todos los muros de cierres exteriores de predios, esquineros podrán tener hasta dos puntos (2.50) metros de altura, pero deberán ser de mampostería.

SECCION

ZONA RESIDENCIAL R1

ARTICULO 39. LOCALIZACION: La zona residencial R1 se localiza en todo el área del municipio.

USO RESIDENCIAL R-1	
SECTOR	Todo el municipio
ACCION URBANA	
USOS DEL SUELO PRINCIPALES	Vivienda Unifamiliar, y Bifamiliar.
USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIAL: GRUPO A – TIPO 1 – TIPO 2 INSTITUCIONAL: GRUPO 1
INDICE DE COSNT.	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	1 PISO 2 PISO
FRENTELOTES	Área y frente de lote mínimos. 1. Unifamiliares: Ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2), Frente mínimo de lote diez (10) metros y se permite desarrollo progresivo en dos (2) pisos o plantas. 2. Bifamiliares en dos o tres pisos. Trescientos metros cuadrados (300 M2) y Frente mínimo de lote veinte (20) metros.
RETIROS LATERAL	Aislamientos Laterales. Para edificaciones de uno (1) y dos (2) pisos tendrán un ancho mínimo de un (1.00) metros. PARAGRAFO . 1. Los aislamientos laterales ya

	existentes en primera planta, podrán usarse y cubrirse, pero sin edificar sobre ellos ni dejar cubiertas transitables, excepto cuando haya acuerdo previo entre vecinos para utilizar el espacio, o cuando este espacio ya haya sido de hecho ocupado, o el vecino no haya dejado dicho aislamiento. Lo anterior, sin perjuicio de que se respeten los índices de ocupación y de construcción establecidos.
RETIRO DE FONDO	ARTICULO 93°. Aislamiento Posterior. Tres (3) metros.
AREA VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR: Vivienda de una alcoba: Cincuenta metros cuadrados (50 M2) Vivienda de dos alcobas: Cien metros cuadrados (100 M2) Vivienda de tres alcobas: Ciento cincuenta metros (150 M2) Vivienda de cuatro alcobas: Doscientos metros cuadrados (200 M2).
PARQUEADEROS	
OBSERVACIONES	Usos prohibidos: Bares, cantinas, talleres de latonería y pintura, y aquellas actividades cuyo desempeño e impacto urbanístico deteriore la calidad de vida de los habitantes del sector, permite actividades similares. Usos con licencia especial: Sub-estaciones de servicios públicos, terminales de buses urbanos, establecimientos de educación media y técnica, clínicas, centros y puestos de salud.

ARTICULO 39. DENSIDADES. Las densidades brutas máximas que se podrán alcanzar, en desarrollos horizontales (unifamiliares, bifamiliares y en agrupaciones de viviendas), y a las cuales se referan los parámetros de diseño de las redes de servicios públicos y del equipamiento comunal serán: 1. Para unifamiliares y bifamiliares de una planta: Doscientos habitantes por hectárea (200 hab./Ha.).

ARTICULO 40. DE LOS LOCALES COMERCIALES: en la primera planta, según lo requiera o lo permita el diseño de la vivienda y el tamaño de los lotes.

ARTICULO 41 DE LAS NORMAS URBANISTICAS GENERALES: Las normas urbanísticas generales sólo se podrán modificar o actualizarse al vencimiento de la vigencia del componente urbano del Plan; y, excepcionalmente a iniciativa del Alcalde se permitirá su revisión parcial, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

ARTICULO 42: AISLAMIENTOS DELANTEROS O ANTEJARDINES. Los antejardines para edificaciones nuevas, en los proyectos de remodelación o renovación total de manzanas y en las áreas de equipamiento comunal serán mínimo sobre vías V1, siete (3) m; sobre vías V2 y V 3, cinco (2) m; sobre vías VP, tres (1) m.

PARAGRAFO. 1 En predios esquineros, a los que corresponda antejardín por los dos frentes, si a la fachada le correspondiese un antejardín de tres (3) metros o más, la edificación podrá avanzar sobre el antejardín, hasta dejarlo en un punto cincuenta metros (1.50 m) de ancho, hasta una distancia de tres metros (3.00 m.) del lindero del predio contiguo, retrocediendo entonces hasta empatar con su paramento.

Para determinar el antejardín en los predios existentes, se seguirán el criterio de fijarlo según la conformación del sector, considerando la tendencia predominante, tanto si ha de haber o no antejardín, como, en cuanto a lo referente a su ancho, el cual podrá ser variable por sectores, barrios, manzanas o cuadras, según lo establezca la Secretaría de Planeación. Los anchos así fijados, uniformes o variables, podrán diferir de los señalados anteriormente, pero sin excederles procurando, además, los empates de paramentos entre vecinos.

PARAGRAFO. 2. En el área de antejardín no se permite edificaciones, ni construcciones diferentes a verjas de una altura máxima de un metro punto sesenta (1.60) metros discriminada así: sesenta (60) centímetros en muro lleno y un (1) metro en muro transparente; Igualmente se prohíben andenes, sardineles, jardines, etc. que excedan de sesenta (60) centímetros de altura, ni localizar kioscos, asadores o baños de ninguna clase.

PARAGRAFO. 3. Los aislamientos laterales que resultaren por razón de diseño arquitectónico o urbanístico se ajustarán a lo dispuesto sobre patios y/o servidumbre de vista.

ARTICULO 43. VOLADIZOS: No se permiten voladizos sobre las vías públicas, vehiculares o peatonales; tampoco sobre plazas, zonas verdes ni cualquier otro espacio público, en especial cuando estos elementos se conviertan en espacio útil interior de la vivienda u otros usos, en forma de espacio habitable, de área transitable, etc. Sin embargo, sobre estos espacios públicos se permitirán aleros o tejadillos de protección que no excedan de sesenta centímetros (0.60 m). Se permiten también voladizos sobre los jardines posteriores, sin rebasar la línea del aislamiento posterior mínimo, ni crear servidumbre de vista.

ARTICULO 44 DE LOS PATIOS: Las áreas mínimas de patios en relación de las alturas de las edificaciones que lo contengan, serán: Treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>).

ARTICULO 45. CULATAS. Las culatas que resulten por diferencias de alineaciones por diferencias de niveles de terreno, serán aceptadas siempre que se las trate con materiales y acabados iguales a los de la fachada.

## CAPITULO II. USO COMERCIAL

### SECCION I.

#### DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 46. DEFINICION: Constituyen el USO COMERCIAL todas aquellas edificaciones destinada a la prestación de un servicio o venta de bienes finales o intermedios, en calidad de mayoristas o al detal, ubicadas en las zonas o corredores urbanos especificados en el Plano General del los Usos del Suelo.

PARAGRAFO: Las zonas o corredores comerciales podrán ubicarse en zonas o corredores comerciales, entendiendo estos como aquellas áreas o zonas con tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos en variados grados de intensidad.

ARTICULO 47. CONCEPTO: Se denominan zonas de uso comercial, las áreas que por su localización estratégica dentro del municipio y por las características a partir del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyan sectores o corredores viales de atracción para la prestación de servicios diversos.

PARAGRAFO 1: Son zonas Comerciales las áreas o corredores viales que se identifican el plano.

PARAGRAFO 2: En las zonas de uso exclusivamente residencial no se permitirá ningún tipo de actividad, excepto aquellas señaladas específicamente en el presente Estatuto.

#### ARTICULO 48. ACTIVIDADES EN AREAS DE COMERCIO LOCAL DE CONSUMO DOMESTICO BASICO.

Pertenece a estos grupos las siguientes actividades:

##### GRUPO A - TIPO 1:

Venta de Bienes.

- Venta al detal de artículos y de comestibles de primera necesidad (sin producción o fabricación de un tipo industrial tales) como: fruterías, panaderías, productos lácteos, expendios de carnes pescados, salsamentarías, rancho y licores (sin consumo). fabricación casera: galletas, ponqués, arequipes, dulces, pan, arepas, etc. Ventas en tiendas de esquinas y similares.
- Venta de artículos de consumo domestico tales como: farmacéuticos y cosméticos en general.
- Venta de artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas, boutiques, cacharrerías.
- Venta de libros, fotocopadoras, papelería y dibujo.

##### GRUPO A - TIPO 2:

Ventas de Servicios.

- Servicios personales: Salones de belleza, sastrería, lavanderías y tintorerías, remontadoras de calzado.
- Servicios alimenticios al detal: Restaurantes, cafés, puestos de refrescos y fuentes de soda (sin expendio de bebidas alcohólicas).
- Servicios profesionales: Oficinas de abogados, arquitectos y similares; consultorios médicos, odontológicos, bacteriológicos, y otros servicios paramédicos;
- Servicios veterinarios; sastrerías, modisterías que no demanden mas de seis (6) empleados, estudios fotográficos, floristerías y similares.

#### Grupo B - Tipo 1:

##### Venta de Bienes.

- Venta de textiles al detal y ropa: Almacenes de ropa, telas,
- Venta de artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos.
- Venta de artículos de cuero: almacenes de calzado, carteras, etc.
- Venta de artículos de lujo: joyerías, relojerías, porcelana, platería, antigüedades, artesanías, Instrumentos: musicales, equipos de oficina, artículos fotográficos, ópticos.
- Venta de artículos de arte, diseño, decoración, deportivos, veterinarios, plásticos, ferreterías, religiosos, funerarios.
- Venta de artículos fonográficos, discos y similares.
- Venta de repuestos.
- Venta de insumos agropecuarios, industriales y de construcción.
- Venta de alimentos: comidas rápidas, restaurantes, piqueteaderos, asaderos de carnes, fritangas.
- 

#### GRUPO B - Tipo 2.

##### Venta de Servicios.

- Oficinas bancarias. Servicios médicos: hospitales, sanatorios, puestos de salud, clínicas, etc.
- Servicios veterinarios: medicina, odontología, cirugía en animales, hospitales y clínicas veterinarias. Casas distribuidoras y representaciones, oficinas turísticas y similares.
- Asociaciones comerciales, profesionales y laborales, asociaciones mercantiles. Vigilancia.
- Servicios domésticos, agencias de empleo.
- Servicios de publicidad, producción de comerciales, emisiones de radio y televisión. Mercados: supermercados, mercados, supertiendas, autoservicios.
- Turísticos: hoteles, residencias hoteleras, hospedajes y otros lugares de alojamiento.
- Academia de enseñanza: de belleza, cosmetología, baile, automóviles, música, corte y confección y artes marciales.
- Recreativos: tabernas, discotecas, salas de baile, boleras, y juegos de mesa permitidos incluyendo billares y estaderos en recintos cerrados. Cines.
- Venta de artículos de construcción.
- Parqueaderos.
- Litografías y Tipografías.

ARTICULO 49. LOCALIZACION: EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, en el municipio de Manatí se localiza en: Al norte de la cabecera municipal desde la calle 1 con carrera 10, acera este; en la calle 8 ambas aceras, hasta el canal ubicado en la carrera 1D. Otra zona propuesta en la expansión entre las calles 1 y 3 Oeste y entre las carreras 6 y 5B, continuando por la calle 1 en la acera este, hasta la carrera 1E.

ARTICULO 50. USOS PRINCIPALES. 1. Venta al detal de Artículos de consumo inmediato de la vivienda: tiendas de víveres y rancho, floristería, venta de licores envasados, carnicerías, pescaderías, venta de periódicos y revistas, panaderías y bizcocherías, cuyos productos se venden al detal y venta de Artículos de consumo periódico. 2. Prestación de servicios, tales como: Restaurantes, heladerías, fuentes de soda, farmacias y droguerías, salones de belleza y peluquerías, reparaciones eléctricas y de plomería, lavanderías,

sastrerías, boutique y talleres de moda, sucursales bancarias, iglesias, casas parroquiales, y parqueaderos para uso residencial.

ARTICULO 51. USOS ANEXOS. Se permiten los usos anexos de las áreas residenciales de la cual forma parte.

ARTICULO 52. USOS CON LICENCIA ESPECIAL. Se permitirán, además, mediante licencia especial, previo concepto de la Secretaría de Planeación: Salas de cine y espectáculos, discotecas, Autoservicios, casas de huéspedes, pensiones, y subestaciones de servicios públicos.

ARTICULO 53. ÁREAS Y FRENTE DEL LOTE. Regirán las mismas establecidas para la Zona Residencial

ARTICULO 54. ÁREA DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. Regirán las mismas establecidas para la Zona Residencial, pudiéndose aumentar el área de ocupación en un diez por ciento (10%).

ARTICULO 55. ALTURA Y NÚMERO DE PISOS. Regirán las mismas establecidas para la zona residencial de la cual forma parte. No se exigirán aislamientos laterales.

### CAPITULO III.

#### USO INSTITUCIONAL

ARTICULO 56. DEFINICION: EL USO INSTITUCIONAL O CIVICO; Son aquellos usos urbanos cuya función es la prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población. Según el servicio que presten estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- Asistencia o salubridad.
- Educativos.
- Administrativos.
- Culturales.
- De seguridad.
- De culto.
- Museos.
- Cementerios.

ARTICULO 57. CONCEPTO: De acuerdo al radio de acción se establecen los siguientes grupos:

- GRUPO 1: Influencia urbana Local.
- GRUPO 2: Influencia urbana zonal.
- GRUPO 3: Influencia urbana General

ARTICULO 58 .ACTIVIDADES DE ACUERDO A LOS GRUPOS INSTITUCIONALES ESTABLECIDOS:

GRUPO 1: Corresponde a los usos y servicios de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad residente y trabajadora de su zona de influencia inmediata. De bajo impacto urbanístico social y ambiental. Se desarrollan en establecimientos de pequeña magnitud, no generan tráfico ni congestión notoria; no generan ruidos, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

GRUPO 1 – EDUCATIVOS: Guarderías, preescolares, jardines infantiles.  
DE SEGURIDAD: Centro de atención inmediata.  
DE CULTO: Capillas de barrio y salas de culto.  
DE ADMINISTRACION: Centros de administración local, centros comunitarios.

GRUPO 2: Corresponde a los usos que prestan servicios especializados a la población de las zonas urbanas generalmente más extensas y más complejas que el barrio o grupos reducidos homogéneos de barrios. Requieren zonas de estacionamientos; generan tráfico, congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

GRUPO 1 – EDUCATIVOS: Colegios de primaria y secundaria, Instituciones de capacitación técnica, formal y no formal.  
ASISTENCIALES: instituciones hospitalarias: IPS-EPS, Centros de urgencias, Centros médicos, odontólogos, laboratorios clínicos, terapia en general.  
DE SEGURIDAD: Estaciones y sub-estaciones de policía y defensa civil.  
DE CULTO: Iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.  
DE ADMINISTRACION: Alcaldías menores y en general los establecimiento destinados a la descentralización o desconcentración de los servicios administrativos de las órdenes Distrital, Nacional, Notarias, Curadurías, centros de información tributaria.  
CULTURALES: Salas de cine, teatros, auditorios, museos, bibliotecas.  
ORGANIZACIONES: Sede de gremios, sedes alternas de Cámara de Comercio.

ARTICULO 59. LOCALIZACION: Desde la vía a Carreto con carrera 10 (Escuela Normal), siguiendo por la carrera 10 , otra zona, desde la calle 1, hasta la carrera 10; carrera 10 hasta la calle 7C; además otra zona céntrica desde la carrera 5 hasta la carrera 4B y desde la calle 8 hasta la calle 7; otra zona comprendida por el actual cementerio, y finalizando con la zona desde la carrera 5 hasta la carrera 4 y desde la calle 4 hasta la calle 3.

#### CAPITULO IV.

ARTICULO 60° USO PARA EQUIPAMIENTO DE INTERÉS COLECTIVO Y SOCIAL: Es el que se da en las áreas que sirven para proveer a los ciudadanos de servicios sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar; para proporcionar los servicios propios de la vida urbana y garantizar el recreo y esparcimiento de la población.

#### CAPITULO IV-

##### USO RECREACIONAL:

ARTICULO 60° CONCEPTO: Es el que se da a unos espacios públicos o privados para realizar en ellos actividades que conduzcan a satisfacción de necesidades de ocio, tales como, descanso, culturales, de descubrimiento, deportivas y de aventura, contacto con la naturaleza, religiosas y disfrute de eventos especiales y familiares.

ARTICULO 61. LOCALIZACION: Ubicado en los siguientes puntos: Cancha de Fútbol de la Normal, Zonas Recreacionales de la calle 7C con carrera 12; de la carrera 10 con la calle 11; de la carrera 9 con la calle 11;

entre la calle 10 y 11 con carreras 5B y 5C; entre las carreras 1F y 2 con las calles 12 con la calle 11; entre las calles 1B y 1A con la carrera 10; entre carreras 8A y 8B con calle 1 y calle 2Oeste; entre la carrera 7 y 6 entre calles 1 y 1B; entre carreras 5F y 5D y calle 1E y 1B; entre carreras 5C2 y 5C con la carrera 1E Oeste y la calle 2 Oeste; entre la carrera 3 y 2ª con calle 7; en la vía 5F con la carrera 6; en la carrera 5B con la calle 7; entra las calles 2A Oeste y 2B Oeste con carrera

#### CAPITULO V.

##### **USO EQUIPAMIENTO DE INTERES COLECTIVO Y SOCIAL**

ARTICULO 62. LOCALIZACION: Representado en las propuestas de Terminal de Transporte, Central de Abastos ubicados como sigue: La Terminal de Transportes que estará ubicada entre las carreras 5G y 6 con las calles 1 y calle 3 Oeste; la Central de Abastos que estará ubicada entre carreras 5C2 y 5D con calles 1 y calle 3 Oeste.

#### CAPITULO VI.

##### **USO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACION**

ARTICULO 63. CONCEPTO: Es el que se asigna al territorio atendiendo al mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad; a los ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población; a las áreas con alto riesgo de amenazas naturales; y, a las edificaciones y lugares declarados como de patrimonio, ya sea histórico, cultural y/o arquitectónico, a las zonas de utilidad para el aprovisionamiento de los servicios públicos según lo consignado en el Componente General.

#### CAPITULO VII.

##### **USO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACION**

ARTICULO 64. LOCALIZACION Desde la carrera 2 hasta los límites del perímetro urbano y desde el canal ubicado en la carrera 2A hasta la 5A. Se propone implementar franjas de protección a los arroyos y canales que se encuentran dentro del perímetro urbano de hasta 8 metros de ancho. Al embalse natural al oeste de la cabecera, se propone una franja de protección de 15 metros de ancho.

## **SEGUNDA PARTE**

### **TITULO I.**

#### **CONCEPTUALIZACION**

#### **TITULO II.**

##### **CLASIFICACION DE USOS EN EL AREA RURAL Y REGLAMENTACION PARA CADA ZONA**

###### **AREA DE PRODUCCION AGRICOLA:**

ARTICULO 65- CONCEPTO: El área de PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, se define como el área conformada por la zona de cultivos multiestrata (CM) en donde según el estudio realizado por Cormagdalena y la Gobernación del Atlántico acorde a la aptitud de uso se plantean cultivos densos, permanentes y semipermanentes, que en un ciclo vegetativo mayor de un año, ofrecen durante este, dos o más cosechas, donde están involucrados cultivos como el café, caña panelera, caña de azúcar y cacao.

ARTICULO 66. LOCALIZACION:

ARTICULO 67. CONCEPTO: El área de PRODUCCIÓN GANADERA, se define como el área conformada por la zona de pasto controlado (PC), que determinan un manejo basado en baja presión de pastoreo (gramíneas nativas y/o mejoradas), evitando la disminución dramática del forraje disponible, evitando el sobre-pastoreo.

ARTICULO 68. CONCEPTO: El área de PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, se define como el área conformada por la zona de mejoramiento de praderas y cultivos transitorios con riego (MPCTR); pasto controlado con agricultura en época de lluvia (PCAEL); pastos controlados con cultivos transitorios apropiados (PCCTA); pastos controlados con cultivos multiestrata (PCCM); mejoramiento de praderas y cultivos transitorios (MPCT). Se plantea el uso mixto de ganadería y agricultura, teniendo en cuenta la elección apropiada de las especies a cultivar de manera tal que ambiental, económica y culturalmente sean sostenibles y permitan el éxito en su producción.

ARTICULO 69. CONCEPTO: El área de PRODUCCIÓN FORESTAL, se define al área conformada por la zona silvoagícola (SILA); la zona silvopastoril (SIL); agroforestería (AG); bosque protector-productor (BPP). Se plantea la combinación de sistemas de producción forestal con explotación ganadera y cultivos agrícolas, teniendo como uso predominante la explotación forestal hasta el arreglo protector-productor, en donde se planifica la racional y sostenible explotación de los bosques. En estos casos mientras se cumple el tiempo de crecimiento y maduración de la plantación de bosques maderables, se implementan cultivos compatibles y ganadería para que sirvan de subsistencia.

PARÁGRAFO: Ver Mapa N°15. Estructura General del Suelo Rural.

#### **AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS**

ARTICULO 70° CONCEPTO: Estas áreas catalogadas en el componente general como Suelo de Protección conformados por la zona de bosque protector de la conservación vegetal (BPP), bosque protector (BP), conservación de la vegetación (CV), conservación de la vegetación y protección de orillares (CVPO), zona de muy alta susceptibilidad a fenómenos naturales y protección del sistema hídrico; y se propone la reforestación con especies arbóreas nativas y el desarrollo de la vegetación que surge al ser abandonadas las actividades antrópicas como primer paso del proceso de regeneración del bosque; el estrato dominante está compuesto por especies de poca altura y tronco leñoso o semi-leñoso delgado.

ARTICULO 71. LOCALIZACION: Se implementará una franja de protección del sistema hídrico municipal de hasta 30 metros a partir del eje de los arroyos o de la orilla de los cuerpos de agua naturales o artificiales.

#### **AREAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LIQUIDOS**

ARTICULO 72. LOCALIZACION. Representados en el Relleno Sanitario y la Planta de Tratamiento de Aguas Negras, ubicados como sigue:

- a) Relleno Sanitario: Localizado sobre la prolongación de la carrera 6 hasta la intersección con la vía que conduce a Carreto; este se ubicará a una distancia no menor de 500 metros del punto de intersección de las dos vías.
- b) Planta de Tratamiento de Aguas Negras: Localizada sobre la vía que conduce a Arenal (Bolívar) a una distancia no menor de un kilómetro; de este punto nuevamente se toma una distancia no menor de 500 metros en dirección oeste.