# *ACUERDO MUNICIPAL No. 037 DE 30 de Diciembre de 2000*

***Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de PUERTO COLOMBIA***

# PRIMERA PARTE

# DISPOSICIONES INICIALES.

#

# ARTÍCULO 1o. ADOPCIÓN. Adoptase el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia. Forman parte integral del mismo el documento técnico o de soporte, el documento técnico. El documento técnico de resumen, así como la cartografía correspondiente al diagnóstico y a la formulación del POT.

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

#

**ARTÍCULO 3o. COMPLEMENTARIEDAD**. El ordenamiento territorial del municipio de Puerto Colombia incorpora las disposiciones establecidas en el acuerdo metropolitano 004 del año 2000, por medio del cual se adopta el componente de Ordenamiento Físico - Territorial que hará parte del Plan de Desarrollo del Área Metropolitana de Barranquilla y se dictan otras disposiciones.

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

**ARTÍCULO 5º LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD.** Entendida como los derechos urbanos otorgados y los beneficios efectivos apropiables por los propietarios del suelo (alturas, usos, intensidades, aprovechamientos), únicamente se pueden incorporar en su patrimonio privado cuando hubieren cumplido todos los deberes, obligaciones y cargas onerosas, (urbanizar, ceder suelo, distribuir, conservar, contribuir en plusvalía), que el plan en virtud de la ley haya impuesto sobre dicha propiedad.

**ARTICULO 6º. PREVALENCIA DEL INTERES GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.** Legitima la expropiación judicial o enajenación voluntaria por motivos de utilidad pública o interés social, en los terrenos señalados con tal finalidad mediante acciones urbanísticas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como de las formas de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad en las actuaciones prioritarias o mediante condiciones de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

**ARTÍCULO 7º. FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO:** La administración pública es la única instancia con poder legal para gobernar, dirigir, intervenir, decidir o autorizar y controlar las acciones urbanísticas orientadas al desarrollo urbanístico y ecológico del territorio, sometiendo a reglas y normas generales de actuación de los particulares incluso dentro de sus propiedades.

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

**ARTÍCULO 8º. DISTRIBUCION EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS O DE EQUIDAD REDISTRIBUTIVA:** Por el cual se podrá repartir equitativamente todos los valores añadidos por el plan en suelo urbano y suelo de expansión; valores que el Plan de Ordenamiento Territorial necesariamente añaden a cada terreno y que debe repartirse igualitariamente en todos los iguales en el mismo ámbito jurídico-espacial.

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

**ARTÍCULO 10º. DESARROLLO SOSTENIBLE:** Entendido como el que conduce al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida y el bienestar social sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente y el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de las propias necesidades como lo obliga el Articulo 3 de la ley 99 de 1995.

**ARTÍCULO 11º. LA TRANSPARENCIA:** Asegurar el conocimiento público del Plan de Ordenamiento Territorial y garantizar la disponibilidad de la información, el derecho a la consulta y al seguimiento por parte de los representantes de la sociedad.

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

Adicionalmente los programas y proyectos generados por el plan de ordenamiento territorial deben integrarse a las políticas metropolitanas, departamentales y nacionales.

**ARTÍCULO 13º. FLEXIBILIDAD:** Las formulaciones del Plan de Ordenamiento Territorial han de permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial de la ciudad, que posibilite su ágil ajuste y complementación, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas ciudadanas y del territorio.

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

# SEGUNDA PARTE

# COMPONENTE GENERAL

#

**ARTÍCULO 15º. VISIÓN MUNICIPAL:** Puerto Colombia, el mejor lugar para vivir; Municipio turístico, de recreación y esparcimiento de uso pesquero, sede del conocimiento y la tecnología, ambientalmente sostenible.

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

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

1. La potenciación de la oferta ambiental para sus pobladores.

2. La extracción de recursos naturales renovables a limitadas a las tasas de regeneración.

3. La aceptación de emisiones contaminantes de desechos limitada capacidad asimilatoria del medio receptor.

4. La explotación de recursos naturales no renovables a limitadas tasas de creación de sustitutos renovables.

5. La conservación del paisaje y adaptación al clima desde cualquier diseño privado o público, de infraestructura de servicios, de equipamientos en donde se adicionan a la funcionalidad del urbanismo y las edificaciones el significado del paisaje como el principal patrimonio local.

6. La conservación y recuperación de los ecosistemas estratégicos municipales.

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

1. La provisión de un entorno urbano y rural saludable, servido por servicios públicos básicos y con oportunidades de acceso a una vivienda digna y a equipamientos en salud, educación, recreación y deporte.

2. Provisión de un entorno urbano y rural de espacios públicos seguros, accesibles para todos, que respeten la privacidad y la intimidad de los pobladores, que propicien el encuentro ciudadano y el disfrute del paisaje, equipados, que conecten las edificaciones de mayor significado para la población.

3. Provisión de espacios públicos para la convivencia ciudadana que genere la superación de la exclusión social.

4. Provisión de un desarrollo territorial con Identidad espacial y funcional.

**ARTÍCULO 19º. POLITICA ECONOMICA:** Fundamentada en el aprovechamiento de la diversidad de oportunidades existentes en el territorio, que van desde, la industria del turismo y recreación de sol y playa, cultural y empresarial; la oferta de bienes y servicios de educación y tecnología hasta la explotación minera y de pesca expresada en los siguientes artículos:

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

1. La conservación del paisaje y del medio ambiente.

2. La promoción del uso de la oferta turística y recreativa local.

3. La promoción del consumo de bienes locales.

4. Asegurando la calidad de vida de la comunidad.

5. La identificación de áreas para la localización de servicios complementarios al turismo y al recreación.

6. La conservación del patrimonio histórico y cultural.

7. Asegurando indicadores de alta calidad urbanística y arquitectónica.

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

1. La recuperación y conservación del bosque de manglar como soporte fundamental del recurso hídrico.

2. La identificación de cuerpos de agua de aprovechamiento acuícola.

3. La identificación de áreas para la localización de servicios complementarios a la pesca.

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

1. Ofrecer características arquitectónicas y urbanas estéticamente superiores y entornos urbanos paradigmas de diseño y medio ambiente.

2. Ordenar eficientemente el uso del suelo para la atención de la población flotante que ocupa el territorio.

**ARTÍCULO 23º: EXTRACCION DE RECURSOS NATURALES:** El Plan de Ordenamiento Territorial velará por:

1. Controlar y reducir las emisiones contaminantes producto de la explotación minera.

2. La recuperación, restauración y adecuación, de los ecosistemas ambientales intervenidos, colinas y montañas, humedales costeros y lagunas interiores.

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

**ARTÍCULO 25. OBJETIVOS AMBIENTALES:**

1. Controlar ambientalmente las zonas de extracción minera.

2. Controlar ambientalmente la contaminación marina y de los arroyos por vertimientos urbanos e industriales.

3. Mejorar la calidad de vida de los pobladores que ocupan zonas de alto riesgo.

4. Restaurar ambientalmente el litoral y las colinas porteñas

5. Controlar la extinción de las especies acuáticas y forestales para la preservación de la productividad biológica.

6. Recuperar el equilibrio ecológico y funciones de los ecosistemas estratégicos porteños

**ARTÍCULO 26º. SOCIALES:**

1. Consolidar el uso de los servicios públicos en el suelo urbano.

2. Jerarquizar y otorgar identidad a la red vial vehicular.

3. Dotar al municipio de espacio público, para la recreación el deporte y la cultura.

4. Dotar al municipio de suelo para vivienda de interés social.

5. Potenciar la infraestructura educativa, cultural y científica de alto nivel.

6. Dotar al municipio de suelo para la infraestructura en salud.

7. Control de la ocupación ilegal de predios.

**ARTÍCULO 27º. ECONOMICOS:**

1. Dotar al municipio de espacios para la localización de la industria turística y recreativa metropolitana.

2. Dotar al municipio de los espacios y las calidades urbanas y arquitectónicas para el desarrollo del parque Tecnológico del Caribe.

3. Facilitar el libre acceso y competencia de iniciativas privadas para la recreación y el turismo.

4. Otorgar prioridad al desarrollo de actividades turísticas y recreativas en el territorio.

## **ARTÍCULO 28º: ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Las estrategias propuestas corresponden a las políticas y objetivos así:

**ARTÍCULO 29º. ESTRATEGIAS AMBIENTALES.**

1. Impulsar la reforestación de los arroyos.

2. Impulsar la restauración ambiental y morfológica de las áreas afectadas por la extracción minera.

3. Equipar y promocionar las áreas protegidas y de conservación como espacios para la educación ambiental y la recreación pasiva.

4. Crear e implementar una política ambiental municipal.

5. Impulsar la estabilización de las playas y de los acantilados.

6. Garantizar la preservación del sistema orográfico y controlar el proceso de ocupación no planificada de las colinas.

**ARTÍCULO 30º. ESTRATEGIAS SOCIALES:**

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

**ARTÍCULO 31º. VIVIENDA SOCIAL:**

1. Ofreciendo suelo urbanizado para vivienda de interés social.

2. Promoviendo la creación de las Organizaciones Populares de Vivienda.

3. Legalizando la tenencia y la normalización urbana de asentamientos humanos amparados por la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997.

4. Reubicando las edificaciones de vivienda de interés social que se encuentran en zonas de alto riesgo.

5. Previniendo y sancionando la ocupación ilegal de predios.

6. Rehabilitando social y físicamente los barrios marginales.

7. Consolidando las áreas construidas parcialmente.

**ARTÍCULO 32º. VIALIDAD:**

1. Regulando el transporte privado, público y de carga.

2. Obligando al transporte público escolar

3. Reduciendo la cogestión vehicular a niveles tolerable en el sector de conurbación con Barranquilla.

4. Concertando con el área Metropolitana el sistema de transporte público y de carga de tránsito por el municipio.

5. Adecuando las vías internas de distribución de los barrios.

6. Trazando un sistema de ciclo rutas que haga parte integral de la red de espacio público municipal.

7. Consolidando un sistema de circuitos viales municipales

 **ARTÍCULO 33º. ESPACIO PUBLICO.**

1. Consolidando una red de espacios públicos municipales.

2. Creando escenarios deportivos y recreacionales.

3. Creando escenarios de turismo de sol y playa.

4. Rehabilitando la plaza de mercado y artesanías.

5. Adecuando las vías como espacios peatonales en áreas de intensa actividad urbana.

6. Recuperando y conservando los espacios públicos colindantes a las edificaciones consideradas de patrimonio histórico y cultural.

7. Adecuando del espacio público de las vías principales que generan comercio en sus bordes y conflicto de uso vehicular y peatonal.

8. Recuperando el espacio público recreativo de las zonas residenciales.

9. Recuperando del espacio público marítimo.

**ARTÍCULO 34º. PATRIMONIO CULTURAL E HISTORICO:**

1. Recuperando la identificación vial antigua adicional a la numérica.

2. Adoptando una forma de gestión pública y privada para la conservación y el mantenimiento del patrimonio histórico.

3. Revirtiendo los procesos de deterioro de los inmuebles de conservación arquitectónica.

4. Creando programas de preservación del patrimonio construido.

**ARTÍCULO 35º. ESTRATEGIAS ECONOMICAS.**

1. Promocionando el turismo de sol y playa, social y empresarial.

2. Mejorando la infraestructura de servicios para la población turística.

3. Fomentando la práctica de deportes náuticos y de playa.

4. Delimitando las zonas de uso turístico y complementarios.

5. Delimitando las zonas de uso pesquero y complementarios.

6. Mejorando la infraestructura de servicios para la población pescadora.

# TITULO I

# MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

# ARTÍCULO 36º. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO: El modelo de ocupación adoptan siete (7) unidades homogéneas de paisaje por sus condiciones biofísicas, el uso otorgado, el tipo de conflicto de uso y su nivel de fraccionamiento predial, como unidades homogéneas de ordenamiento territorial, comunicadas entre sí por corredores biofísicos e introducidos para el transporte de materia , energía y su vinculación interna y regional.

**ARTÍCULO 37º. UNIDADES HOMOGÉNEAS DE ORDENAMIENTO TERRTITORIAL:** Las unidades homogéneas enumeradas a continuación está descritas en el documento técnico del POT y se han cartografiado en el plano No. 9 a escala 1:25.000

1. Espigas y Playas asociadas a Lagunas Costeras.

2. Plataformas de abrasión elevadas o acantilados.

3. Zonas de inundación asociadas a llanuras de manglar.

4. Colinas y montañas para la protección de cauces y el embellecimiento paisajístico.

5. Pastos y cultivos.

6. Áreas de uso mixto.

7. Áreas ocupadas por Asentamientos Humanos.

**CAPITULO I**

**COMPONENTES NATURALES**

**ARTICULO 38º. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES :** Como elementos estructurantes del ordenamiento el Plan adopta el Sistema Orográfico, Hidrográfico , y los Ecosistemas Estratégicos

**ARTÍCULO 39º. EL SISTEMA OROGRÁFICO:** Los componentes de carácter orográfico, que conforman el municipio, corresponden a las áreas y elementos de conservación y protección del sistema, así como aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores del territorio.

A**RTICULO 40º. DE LAS AREAS Y ELEMENTOS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SISTEMA OROGRAFICO:** Hacen parte de esta categoría; En el costado occidental la Loma La Risota, el Cerro Nisperal, en el costado oriental el Cerro Pan de Azucar, Loma Arrazola.

Por el grado de intervención en el cerro Nisperal, se autoriza el uso suburbano con las debidas autorizaciones ambientales para su desarrollo

**ARTICULO 41º. EL SISTEMA HIDROGRÁFICO:** -Constituido por las cuencas de los arroyos Caña, Grande, Nisperal y León, la Cienaga de Balboa de Balboa, las lagunas costeras la Charca, Marbella y Manatíes y las lagunas interiores El Rincón, Caujaral y Hatoviejo.

**ARTÍCULO 42º. DE LAS AREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRAFICO:** Dentro del suelo de protección del territorio municipio se incluyen las zonas de protección de los cuerpos de agua permanentes o intermitentes como parte de los elementos hidrográficos del territorio mencionados en el Artículo anterior.

**ARTICULO 43º . DE LOS PRINCIPIOS DE MANEJO:** Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por las cuencas mencionadas así como los humedales, estarán encaminadas a la conservación, protección, y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de las cuencas, fuentes corrientes naturales de agua, cuerpos de agua y sus elementos constitutivos que hacen parte de los suelos de protección del municipio.

**ARTICULO 44º . DE ACTIVIDADES DE MANEJO DEL RECUROS AGUA:** En el plan de manejo ambiental del municipio, se dará prioridad a las siguientes acciones:

**1. Conservación:** Revegitalización y reforestación cercamientos y señalización, adecuados de áreas para la educación ambiental, re-poblamiento de fauna y flora vigilancia y control.

**2. Rehabilitación:** Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales. Obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes y cuerpos de agua, vigilancia y control.

**3. Preservación:** Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.

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

**ARTICULO 45º: DEL MANEJO DE RETIROS A CORRIENTES O CUERPOS NATURALES DE AGUA:** Los retiros a corrientes permanentes o intermitentes, así como a los cuerpos de agua naturales, son suelos de protección, deben, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental o integrándolos como elementos estructurantes del ordenamiento territorial.

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

Todo proyecto deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrobiológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de agua residuales o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosques protectores existentes.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 46º. ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS:** -Los ecosistemas estratégicos se clasifican de acuerdo con los bienes y servicios ambientales que proveen de la siguiente manera:

Por la producción de Agua, Hacen parte las cuencas de los arroyos que son fuente de agua dulce para los humedales costeros y las lagunas interiores

Por su alta importancia ecológica: constituidas por las zonas del municipio donde existen bosque de manglar y bosque con algunas especies endémicas, localizadas en el litoral costero o en los cerros y colinas del municipio.

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

**ARTICULO 47º. ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS METROPOLITANOS:** El Plan de ordenamiento territorial adopta la denominación de los ecosistemas estratégicos de la estructura territorial metropolitana, Litoral Costero, Arroyo Grande y la Ciénaga de Balboa, adicionalmente otorga esta calidad ambiental a las totalidad de las lagunas costeras e interiores.

**ARTICULO 48º . DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS EXTERNOS AL MUNICIPIO.** Dada la demanda y requerimientos de los habitantes del municipio sobre bienes y servicios ambientales provenientes del ambiente biofísico localizado en el municipio de Barranquilla y el Municipio de Tubará y su relevancia en la sostenibilidad del territorio municipal, deberán coordinarse acciones con los municipios para garantizar en el presente y en el futuro el servicio ambiental social y económico que prestan en lo referente a la estabilización de los ecosistemas del Litoral Costero y el manejo de residuos líquidos y sólidos.

**CAPITULO II**

 **COMPONENTES INTRODUCIDOS**

**ARTÍCULO 49º. CARACTERÍSTICAS DEL MODELO:** Los componentes introducidos están descritas en los artículos a continuación identificadas por el patrón de desarrollo urbano, las condiciones de comunicación o vialidad de los asentamientos humanos, el equipamiento colectivo y el patrimonio cultural.

**SECCION I**

**PATRON DE DESARROLLO URBANO**

ARTICULO 50o. PATRON DE DESARROLLO URBANO: El modelo de ocupación urbana se caracterizará por un sistema bifocal para concentración de los principales edificios de equipamiento, comercio y oficina, constituyéndose en los puntos visuales y funcionales más predominantes en el municipio

Los focos son el área urbana administrativa e histórica original y al interior de esta; el centro administrativo, el centro deportivo y el centro histórico de Salgar y el foco de la villa universitaria y tecnológica, colindante con la ciudad de Barranquilla, separados por en un área de transición dedicada a actividades suburbanas y conservación y protección ambiental que impiden la conurbación de estos focos , por conveniencia de la función que cumplen para el territorio metropolitano y la identidad de la población porteña,

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

**ARTICULO 51o AREA URBANA HISTÓRICA y ADMINISTRATIVA:** Comprende el casco urbano actual de Puerto Colombia, la cabecera del corregimiento de Salgar y los suelos de expansión colindantes, contará con un sistema de circulación lineal, que se crea a partir del eje del litoral, dando como estructura urbana principal, un eje vial paralelo al litoral; con un patrón de desarrollo urbano de centros y barrios que se diferencian claramente entre sí por sus características propias de uso, arquitectura, paisaje y topografía; con una estructuración del espacio público ligado a los cinturones verdes que conformarán las rondas de los arroyos y el espacio público marítimo; con crecimiento expansivo y conurbación del casco actual con la cabecera del corregimiento de Salgar.

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

El modelo de consolidación le permitirá la reducción de costos de implementación, el mantenimiento de la infraestructura, la optimización de las distancias y recorridos, el aumento de la accesibilidad al centro administrativo e institucional, propiciar el conocimiento de los porteños y la integración social, hacer más eficiente y económico el transporte público y propiciar la creación de espacios públicos de encuentro.

El modelo de ocupación se caracterizará por la consolidación de espacios abiertos lineales en el sentido del litoral porteño, que beneficie a un mayor número de habitantes, permitiendo proteger los elementos naturales existentes de gran valor ecológico y visual, como son las lagunas costeras, las playas y los acantilados.

Se estructura a partir de centralidades caracterizadas por usos y condiciones arquitectónicas e históricas que afianzan la identidad urbana y de los pobladores , el centro histórico donde se albergan las principales edificaciones de patrimonio cultural, el centro histórico de Salgar, y el nuevo centro deportivo e institucional del área que suple las deficiencias urbanas en espacios públicos e identifica el desarrollo urbano contemporáneo del antiguo casco urbano.

**ARTÍCULO 52o AREA URBANA DE CONURBACIÓN CON BARRANQUILLA:** Comprende el área urbana colindante con Barranquilla, y con el antiguo corregimiento de la Playa, en donde actualmente se localizan las principales universidades y colegios del área metropolitana y se proyecta la localización del centro tecnológico, como equipamientos estructurales del ordenamiento metropolitano.

La estructura será consolidada por un sistema de circulación de malla o retícula; de concentración y alta densidad, altos índices de construcción con poca ocupación del suelo para dar lugar a plazas y jardines, de crecimiento y conurbación con la ciudad de Barranquilla.

El modelo se caracterizará por una baja ocupación del suelo y altos índices de edificación, para uso educativo y tecnológico, compatible con el uso residencial, se denominará Villa Universitaria y Tecnológica, por edificaciones altas y aisladas, con grandes zonas verdes y campos deportivos, con predominancia del flujo peatonal, sus cualidades serán; La libertad de orientación de las edificaciones para el aprovechamiento de los vientos y la protección del soleamiento, será un punto de referencia visual del territorio y propiciará las oportunidades de vistas panorámicas y la capacidad de recepción de población flotante. Se caracterizará por un desarrollo focal de concentración de algunos de los principales edificios del equipamiento metropolitano.

ARTICULO 53o AREA SUBURBANA: Se caracterizará por un modelo de ocupación disperso y de muy bajas densidades de población y ocupación del suelo. Sus cualidades serán;  proporcionar la implementación de áreas verdes privadas y públicas, la generación de vivienda unifamiliar campestre y la tenencia de jardines y huertos privados.

SECCION II

VIALIDAD

ARTICULO 54o: CONDICIONES DE COMUNICACIÓN O VIALIDAD: Se refiere a las formas en que se organizará la estructura del territorio a partir de los ejes viales, será predominantemente lineal de tal forma que facilite el crecimiento paralelo al litoral, sin modificar la estructura básica, la orientación de sus habitantes, el transporte, adaptándose fácilmente a los cambios topográficos.

Se procurarán alternativas para la congestión vial; la dispersión de las zonas de servicios urbanos; la monotonía en los recorridos se conservará la dirección nordeste permitiendo que los tramos locales distribución sigan la dirección noroeste de los vientos dominantes

ARTÍCULO 55º. COMUNICACIÓN DE ORDEN NACIONAL Se refiere a la comunicación vial terrestre que permite la integración del municipio y el departamento con el resto del país.

ARTICULO 56º COMUNICACION VIAL NACIONAL: La conexión vial del municipio de Puerto Colombia con el resto del país se logra a través de la denominada Vía al Mar ( Avenida Olaya Herrera) que surge en la Avenida Circunvalar y la conecta al Municipio con el Municipio de Tubará y es una de las principales vías de acceso el casco urbano de Puerto Colombia y de Barranquill, vía nacional de transporte público, privado y de carga interregional, de alta velocidad que no permite usos simultáneos para distribución local, o metropolitana, con prohibición de usos de viviendas dentro de los cien (100) metros a lado y lado de la vía.

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

ARTÍCULO 57º. COMUNICACIÓN DE ORDEN METROPOLITANO: Corresponde al sistema vial que permite la conexión con Barranquilla y los diferentes municipios del área Metropolitana, Esta constituido por las vías existentes y las propuestas.

ARTICULO 58o ARTICULO º COMUNICACION VIAL METROPOLITANA: , La vía existente de comunicación corresponde al tramo dentro del Área Metropolitana de la Vía al Mar ( Olaya Herrera) y las propuestas son; La Autopista Metropolitana, que comunica Malambo, Caracolí, Galapa, Juan Mina y Puerto Colombia, La Vía del Arroyo Grande que comunica a Juan Mina, la Autopista Norte y el Super Puerto; y la carretera Ecológica Metropolitana que comunica Las Flores con Salgar, con prohibición de usos de viviendas dentro de los cien (100) metros a lado y lado de la vía.

Las vías metropolitanas propuestas al cruzar el territorio del municipio de Puerto Colombia deberán considerar las especificaciones necesarias para la circulación sin impactos ambientales negativos de transporte público, privado y de carga, deberán arborizarse cada cien (130) metros y deberán impedir la congestión en los cruces con la vía al mar.

ARTÍCULO 59º. COMUNICACIÓN DE ORDEN MUNICIPAL: Se refiere a la comunicación vial terrestre que permite la integración del área urbana, suburbano y rural del municipio.

ARTICULO 60o COMUNICACION VIAL MUNICIPAL: La prolongación de la 51b que comunica el sector urbano colindante a la ciudad de Barranquilla, con el sector urbano centro administrativo de Puerto Colombia, que partir de la expedición de este Acuerdo se denominará la Vía Universitaria o antigua vía a Puerto Colombia .

Sus especificaciones de uso son vías lentas de transporte público y privado institucional y metropolitano, para recorridos de contemplación del paisaje, con el debido retroceso, posibilita la localización de instituciones, restaurantes, kioscos, estacionamientos de vehículos, será complementada por una ciclo ruta deportiva y turística.

ARTICULO 61º. TRANSPORTE DE PASAJEROS: Con el fin de descongestionar el tránsito vehícular metropolitano de las vías, las instituciones escolares deberán proveer servicio colectivo de transporte escolar y prever los espacios necesarios para su estacionamiento sin ocupar espacio público municipal, como vías bermas o asilamientos reglamentarios. Así para el servicio del sector Universitario se diseñará un plan vial para el manejo del espacio público y privado que permita prever las áreas suficientes para el estacionamientos y paraderos sin que en ninguno de los casos se generen impactos negativos sobre las vías municipales o metropolitanas.

Cualquier expedición de licencias de operación o edificación de uso institucional deberá evaluar el impacto generado en las vías municipales o metropolitanas y prever las acciones necesarias para mitigar su impacto.

Para las instituciones existentes se les otorga un plazo de doce meses a partir del vencimiento de la vigencia del actual calendario escolar para el cumplimiento de esta disposición.

La administración municipal podrá adoptar las medidas necesarias para la restricción de tráfico particular en los horarios que estimen conveniente.

ARTICULO 62º TRANSPORTE DE CARGA: El sistema de transporte de carga para el municipio de Puerto Colombia, será el que se concerte con las entidades metropolitanas, departamentales y nacionales.

**SECCION III**

**EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTICULO 63º EQUIPAMENTOS COLECTIVOS:**  El sistema de equipamientos está conformado por los espacios y construcciones, de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación de al ciudad en su conjunto.

**ARTICULO 64º EQUIPAMENTOS REGIONALES:** Se trata de las edificaciones proyectadas para el territorio que ofrecen bienes y servicios de alta jerarquía y de impacto regional, se considera en esta categoría el Parque Tecnológico.

**ARTICULO 65º EQUIPAMENTOS METROPOLITANOS:** hacen parte de los servicios comunitarios que atiende demandas de la población del área metropolitana.. Integran esta categoría los centros de educación primaria secundaria técnica y universitaria, los establecimientos recreativos y de turismo, clubes sociales, parques cementerio .

**ARTICULO 66º EQUIPAMENTOS MUNICIPALES:** Conforman esta estructura la infraestructura de alta jerarquía y significativa para la prestación de servicios públicos o privados que atienden las necesidades colectivas del municipio, parques municipales, canchas deportivas, colegios, escuelas, centro de salud, bibliotecas, iglesias, estaciones de policía y edificaciones de uso institucional y administrativo

**ARTICULO 67º EQUIPAMENTOS BARRIALES:** Corresponden a esta categoría la infraestructura de impacto urbano prevista para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades del barrio, entendido este como la menor división política administrativa municipal del área urbana. Tales como parques barriales, salones comunitarios, canchas deportivas, jardines infantiles, hogares del bienestar familiar, centros de atención inmediata en salud.

**ARTICULO 68º PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMENTO Y ESPACIO PUBLICO** El Municipio de Puerto Colombia diseñará e implementará un Plan especial de equipamientos comunitarios dirigido a racionalizar la inversión pública para la oferta, a procurar la disminución de los desequilibrios urbanos. Dicho plan definirá la política general y las directrices de los equipamientos públicos en educación, recreación deporte y seguridad social, de apoyo al turismo y la recreación, en aspectos tales como, cobertura, calidad, accesibilidad, relación con otros servicios y promoverá y facilitará la participación del sector privado en la conformación del sistema que proponga este plan.

**PARÁGRAFO**: El Plan especial de Equipamiento y Espacio Público se realizará en un plazo no mayor a 6 meses a partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial, estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal y será adoptado por Acuerdo Municipal.

**SECCION IV**

**PATROMONIO CULTURAL**

**ARTICULO 69º: PATRIMONIO CULTURAL:** El Patrimonio Cultural de que trata el plan de Ordenamiento Territorial comprende los elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad

**ARTICULO 70º DE LOS COMPONENTES DEL PATRIMONIO CULTURAL:** El patrimonio cultural del Municipio de Puerto Colombia lo integran los bienes de interés cultural, sean inmuebles, sectores o espacios públicos, sitios de hallazgos arqueológicos localizados en el municipio, declarados patrimonio por la nación o el municipio.

**ARTICULO 71º. EDIFICACIONES Y ESPACIOS PUBLICOS PATRIMONIO CULTURAL**

1. El Muelle localizado en el remate de la carrera 4 en sentido noroccidental
2. Parque Cisneros y la Casa de la cultura, ubicados en las manzanas entre las carreras 4 y 5 y las calles 1e y 2ª
3. La Alcaldía municipal: ubicada sobre el costado nororinetal de la manzana, entre las carreras 5 y 6 y las calles 2 y 3.
4. El Castillo de Salgar, ubicado sobre el costado sur occidental del remate de la carrera 38
5. Hotel Esperia: ubicado sobre el costado noroccidental de la Avenida Colombia entre las carreras 9ª y 10ª
6. Hotel Pradomar ubicado sobre el costado suroccidental de la calle 2ª y al norte de la carrera 22
7. Parque Alejandro Obregón, ubicado sobre el costado norte de la calle 3ª , entre las carreras 27 y 28.

**ARTICULO 72º PROTECCION DE LOS BIENES INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL:** En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como valor patrimonial es necesario garantizar su conservación y protección deberes que se derivan de la gestión municipal y los respectivos propietarios. La administración municipal, será la encargada de identificarlos, catalogarlos y normalizarlos, los segundos serán responsables de garantizar su seguridad, salubridad y mantenimiento.

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

**ARTICULO 73º. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:** El Municipio de Puerto Colombia contará con un plan especial de protección patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia d los bienes culturales sean inmuebles o sectores de interés patrimonial en el territorio municipal.

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

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

**ARTICULO 74º CONCEPTO DE AREA DE INFLUENCIA PARA LAS EDIFICACIONES DE PATRIMONIO CULTURAL:** Área de influencia inmediata es la zona rural o urbana, el predio o los predios que rodean por todos los costados al inmueble declarado. Se orientan prioritariamente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como monumento, la recuperación y la preservación de las características del entorno en relación con el inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normalización el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento.

**ARTICULO 75º NORMAS GENERALES PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LOS INMUEBLES DE PATRIMONIO CULTURAL** Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de las edificaciones de bienes culturales de interés nacional o municipal deberá cumplir las siguientes normas:

1. Conservar las características del sector donde se ubique, tales como trazado vial y los paramentos.

2. La altura máxima permitida no podrá sobrepasar al inmueble declarado monumento nacional. A las edificaciones existentes que sobrepase la altura máxima permitida no se les autorizarán adiciones en altura.

3. Todo nuevo proyecto en predios correspondientes a estas áreas deberá tener como premisa de diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble, tales como, ritmo, tipología, y proporción de vanos, remates, cubiertas, voladizos, materiales y colores entre otros.

4. En estas áreas se prohíbe la instalación de antenas parabólicas en sitios visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, deberán ser partes integrantes de las edificaciones o introducirse al interior de la cubierta.

5. Se prohíbe la instalación de vallas y avisos que no cumplan con la normatividad que elabora la administración municipal.

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

**ARTICULO 76º DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS EN BIENES INMUBLES DE PATROMONIO CULTURAL:** De acuerdo con el valor de, los inmuebles y ligados a los niveles de conservación se permitirá:

1. Intervención de restauración: Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes autenticas.

2. Intervención de consolidación Arquitectónica. Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene.

3. Intervención de consolidación estructural: Son acciones que tiene por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad de la edificación que haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma.

4. Adecuación: son las acciones necesarias para el acondicionamiento de la edificación o una parte de ella al uso que se destine, respetando el valor patrimonial.

5. Intervención de ampliación: Se realiza para aumentar o reformar el área construida de la edificación, ya sea mediante aumento de área de ocupación en planta o el incremento del número de pisos.

6. Intervención de mantenimiento: Son las acciones encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con al reparación de elementos existentes.

**CAPITULO III**

**CLASIFICACION DEL SUELO**

# ARTÍCULO 77º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: El Plan de Ordenamiento Territorial delimita el territorio municipal en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana; al interior del suelo rural se establece la categoría suelo suburbano y en todos ellos se delimitan el suelo de protección, de acuerdo con base en lo establecido en la Ley 388 de 1997.

**SECCION 1**

**SUELO URBANO**

**ARTICULO 78º. DEFINICION:** Constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, de energía, acueducto y alcantarillado posibilitando su urbanización y edificación que se clasifican de la siguiente forma: .

*1. Zonas urbanas consolidadas*: definidas en el perímetro urbano anterior a la aprobación de este acuerdo, de usos urbanos que disponen de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, desarrollados o de posible desarrollo.

*2. Zonas urbanas semi - consolidadas*; definidas en el perímetro urbano anterior a la aprobación de este acuerdo, que disponen parcialmente de los servicios públicos y de posible conexión inmediata.

*3. Zonas urbanas de alto riesgo o de riesgo mitigable:* definidas como áreas urbanas amenazadas por inundación o deslizamientos que sean objeto de mitigación.

*4. Zonas urbanas de protección ambiental,*definidas como las áreas urbanas de protección a los ecosistemas estratégicos municipales que se localizan o cruzan el suelo urbano.

**ARTICULO 79º. IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS .** De acuerdo con el área de influencia del modelo de ordenamiento urbano y según el grado de abastecimiento de servicios públicos a los predios, de acuerdo al SISBEN barrio se pueden clasificar en ZUC Zona Urbana Consolidada, ZUSC Zona Urbana por consolidar y Zona Urbana con presencia de riesgos naturales así**:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SECTOR URBANO DE INFLUENCIA** | No. | **BARRIOS** | **ZUC** | **ZUSC** | **ZUR** |
| **Centro Històrico y Administrativo** | 1 | Centro 1 | **X** |  | **X** |
|  | 2 | Centro 2  | X |  |  |
|  | 3 | El Muelle | X |  | **X** |
| **Centro Deportivo** | 4 | Urbanización Villa Mar | X |  |  |
|  | 5 | Mar Azul | **X** |  |  |
|  | 6 | Villa Encanto | X |  |  |
|  | 7 | Las Margaritas |  | X |  |
| **Villa Universitaria y Tecnológica** | 8 | Villa Campestre | X |  |  |
| **Corredor Turístico de Pradomar** | 9 | Pradomar  | **X** |  | **X** |
|  | 10 | Miramar | X |  | X |
|  | 11 | Costa Azul | X |  |  |
|  | 12 | Norte Zona 1 | X |  |  |
| **Corredor Turístico Arroyo Grande**  | 13 | Las Américas | X |  |  |
|  | 14 | San Carlos | X |  |  |
|  | 15 | Norte Zona1 | X |  | **X** |
|  | 16 | Norte Zona 2 | X |  |  |
|  | 17 | El Silencio | X |  |  |
|  | 18 | Costa Azul | X |  | **X** |
| **Zona Residencial Urbana**  | 19 | Pradomar alto | X |  | **X** |
|  | 20 | La aurora  | X |  |  |
|  | 21 | Siete de agosto | X |  |  |
|  | 22 | La victoria | X |  |  |
|  | 23 | Pastrana |  | **X** |  |
|  | 24 | Loma fresca |  | **X** | **X** |
|  | 25 | La Risota |  | **X** | **X** |
|  | 26 | El carmen | X |  |  |
|  | 27 | bajito | X |  |  |
|  | 28 | La rosita | X |  | **X** |
|  | 29 | Punta brava | X |  |  |
|  | 30 | El ancla | X |  |  |

**ARTICULO 80º. ZONAS URBANAS DE RIESGO:** Son zonas de riesgo localizadas en el suelo urbano, que requieren de estudios detallados geológicos, geotécnicos y

de aptitud urbanística para determina los niveles de riesgo y los costos económicos, sociales y ambientales para ser mejoradas y rehabilitadas, mediante el diseño y la ejecución de un Plan integral de control y protección de zonas de riesgo, que la municipalidad se compromete a realizar con un plazo no superior a seis meses a partir de la probación del presente acuerdo, adoptado mediante acuerdo municipal.

**ARTICULO 81º IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE RIESGO URBANAS:** Las zonas de riesgo del área urbana son las siguientes:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SECTOR** | **RIESGO**  | **BARRIOS** | **SUBSECTOR** |
| **Centro Urbano històrico** | Deslizamiento | El muelle | Totalidad  |
|  |  | La Rosita | Calle 2 |
|  |  | Loma Fresca | Carrera 1 |
|  |  | La Risota | Carrera 1  |
|  |  | Centro I | Carrera 1 |
|  |  | Vistamar | Totalidad |
|  |  | Costa Azul | Calle 1  |
|  | Inundación | Miramar | Calle1 |
|  |  | Todos | Ronda Arroyos |
| **Corredor Turístico de Pradomar** | Erosión e inundación  | Pradomar | Playa |
|  | Derrumbe | Pradomar Alto  | Ronda Acantilado |
| **Centro Urbano de Salgar**  | Erosión e Inundación | La Playa | Ronda Playa |
|  | Derrumbe | Castillo  | Ronda Acantilado |
|  | Deslizamiento  | Tamari y otros | Falla Geológica |

**ARTICULO 82º DEL MANEJO DE LAS ZONAS DE RIESGO URBANAS:** Las zonas caracterizadas como de riesgo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y serán objeto de programas de reordenamiento urbano, a través de planes parciales.

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

1. Delimitación y caracterización de las áreas seleccionadas como recuperables.

2. Censos de población y viviendas, diagnóstico de la calidad y estado de la vivienda e inventario de la infraestructura existente.

3. Definición de las obras civiles y actuaciones urbanísticas necesarias para la mitigación del riesgo.

4. Realización de procesos de concertación con propietarios y ocupantes para logra actitudes favorables al control, la mitigación y la protección.

5. Para el desarrollo de cualquier tipo de edificación en las áreas que se definan como recuperables, deben adoptarse tecnologías apropiadas a la morfología y restricción de los terrenos, con diseños que se acojan al NSR-98 decreto 33 de 19998 ( Ley 400 de 1997), lo cual permitirá desarrollos armónicos y seguros con un mínimo impacto ambiental.

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

**ARTICUO 83º. PREVENCION DE DESASTRES**: Las construcciones y edificaciones de cualquier índole que se adelanten en el municipio de Puerto Colombia, deberán diseñarse y construirse cumpliendo con las disposiciones señaladas en el Código de Sismo Resistencia y sus decretos reglamentarios o las normas que los modifiquen y adicionen y con las disposiciones que para tal fin emitan las entidades responsables de la prevención y atención de desastres naturales a nivel local, departamental y nacional.

**ARTICULO 84º. DENSIDADES URBANAS**: Se permitirán densidades mínimas de 20 viviendas por hectárea y máximas de 120 viviendas por hectárea

**ARTICULO 85º. CESIONES:** Las cesiones obligatorias en los desarrollos residenciales de las áreas urbanas serán mínimo el 12% del área neta urbanizable y se incrementarán de acuerdo con las densidades autorizadas así; de 20 hasta 40 viv/ha =12, desde 40 a 80 viv/ha = 15% y desde 80 hasta 120 viv. /ha = 20%

**SECCION 2**

**SUELO DE EXPANSION**

**ARTICULO 86º. DEFINICIÓN :** Comprende las áreas destinadas a consolidarse como urbanas en el tiempo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se clasifican :

1. Zonas de expansión para nuevos desarrollos (ZED)

2. Zonas de Expansión para legalización y normalización urbana (ZEI)

3. Zonas de expansión urbana en cabeceras de corregimientos (ZEC)

4. Zonas de expansión urbana en asentamientos rurales en riesgo ZER

Dichos suelos serán urbanizados y construidos, para dotarlos de infraestructura vial, de servicios públicos, de transporte, equipamientos comunitarios, utilizando cualquiera de los mecanismos de gestión urbana que define la Ley 388 de 1997.

ARICULO **87º IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSION URBBANAS**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SECTOR URBANO DE INFLUENCIA** | **No.** | **BARRIOS** | **ZED** | **ZEC** | **ZEI** | **ZER** |
| Zona Residencial Urbana  | 1 | Vistamar |  |  | **X** | **X** |
| **Centro Deportivo** | **X** |  |  |  |
| **Corredor Turístico Arroyo Grande**  | **X** |  |  |  |
| **Centro Histórico de Salgar**  | 2 | Tamari |  | X |  | **X** |
|  | 3 | Centro  |  | X |  |  |
|  | 4 | San Lorenzo |  | X |  |  |
|  | 5 | El Campo |  | X |  |  |
|  | 6 | Salgar |  | X |  |  |
|  | 7 | La Playa |  | X |  | **X** |
|  | 8 | Ocupación informal |  | X |  | **X** |

El desarrollo de estas áreas sólo se podrá realizarse mediante la formulación y adopción de planes parciales, la dotación de espacios públicos y equipamiento, la infraestructura vial, de servicios públicos y el transporte se realizarán de acuerdo con lo establecido en este Acuerdo y el Plan Parcial correspondiente.

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

**ARTICULO 88º. DENSIDADES Y CESIONES:** Se aplicará la normatividad que adopta el presente Acuerdo para el desarrollo de Planes Parciales y para el Suelo Urbano.

**SECCION 3**

**SUELO RURAL**

**ARTICULO 89º. DEFINICIÓN:** Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas, se permitirán máximo 4 viviendas por hectárea. Al interior del suelo rural se identifican:

1. Zonas de riesgo

2. Zonas suburbanas o suelo suburbano

3. Zonas de protección ambiental

4. Zonas de uso rural

**ARTICULO 90º ZONAS DE RIESGO:** Corresponden a las áreas del suelo rural con limitaciones de usos por los riesgos de deslizamiento en el sector de la Falla de Salgar y derrumbes en la Punta Brava o Sabanilla y en las Zonas de Inundación correspondiente a las áreas colindantes a los humedales costeros y el litoral costero.

**ARTICULO 91º MANEJO DE LAS ZONAS DE RIESGO RURALES:** Las zonas caracterizadas como de riesgo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y serán objeto de programas de recuperación y protección

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

1. Delimitación y caracterización de las áreas.

2. Censos de población y viviendas, diagnóstico de la calidad y estado de las edificaciones existentes.

3. Definición de las obras necesarias para la mitigación del riesgo.

4. Realización de procesos de concertación con propietarios y ocupantes para lograr actitudes favorables para el control, la mitigación y la protección.

**ARTICULO 92º.** ZONAS SUBURBANAS  **:** Lo constituyen los suelos ubicados dentro del suelo rural que por sus características mezclan las actividades rurales y urbanas, en donde los propietarios de los terrenos se auto proveen de los servicios públicos, de acuerdo con lo establecido en al Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994.

El suelo suburbano incorpora al asentamiento de la Punta de Sabanilla ubicado en el Acantilado de Punta Brava entre el litoral y la carretera ecológica

**ARTICULO 93º. DENSIDADES DE LA ZONA SUBURBANA:** Las densidades permitidas para el suelo suburbano será máximo de 10 viviendas por hectárea**.**

**ARTICULO 94º. CESIONES DE LA ZONA SUBURBANA:** Los desarrollos residenciales aportarán el 15% del área bruta al espacio público y al equipamiento comunitario metropolitano y el 4% de esta área estará dedicada a parques metropolitanos.

**ARTÍCULO 95º. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL :** Esta conformada por el suelo rural, que tienen restringida la posibilidad de uso y prohibida su edificación, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable.

Adicionalmente, son las áreas de tierra que protegen los sistemas ambientales y las vidas humanas de la transmisión eléctrica, las afectaciones viales de distintos niveles de riesgo por inundaciones, restricción sanitaria.

**ARTICULO 96º. ZONAS DE USO RURAL**: Esta conformada por las áreas del suelo rural propicias para las actividades rurales, tales como agricultura, ganadería y usos complementarios.

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

**TERCERA PARTE**

**COMPONENTE URBANO**

**TITULO I**

**MODELO DE ORDENAMIENTO URBANO**

**ARTICULO 97º. DEFINICION :** El modelo de ordenamiento urbano se define por centralidades y corredores urbanos que integran a los pobladores y sus actividades urbanas , evita la segregación , eliminan las inequidades en la calidad de vida de los pobladores y en las oportunidades de uso del territorio.

 **SECCION 1**

 **LOS CENTROS URBANOS**

**ARTICULO 98º. CONCEPTO:** El sistema de centros urbanos, interpreta el crecimiento y la especialización de diferentes áreas del suelo urbano que serán fortalecidas y consolidadas, con su identidad particular por los bienes servicios que ofrece y por el significado que tiene para los pobladores porteños locales y transitorios.

**ARTICULO 99º. CENTRALIDADES URBANAS.** De acuerdo con su impacto en el ordenamiento del municipio y la cobertura de sus servicios se jerarquizan como centros urbanos representativos, centros urbanos zonales centros urbanos de barrio

**ARICULO 100º. CENTROS URBANOS REPRESENTATIVOS** Determinan el modelo de ordenamiento urbano dan identidad a cada sector del área urbana por los bienes y servicios que ofrecen.

1. CENTRO HISTORICO Y ADMINISTRATIVO

2. CENTRO HISTORICO DE SALGAR

3. CIUDADELA UNIVERSITARIA Y TECNOLÓGICA

4. CENTRO DEPORTIVO

**ARTICULO 101º. CENTROS ZONALES: S**on nodos de tipo intermedio entre los centros representativos y los centros barriales, corresponden los espacios circundantes a las edificaciones institucionales educativas o de salud que incentivan usos complementarios al residencial, como comercio y servicios.

**ARTICULO 102º. CENTROS DE BARRIO** Son los centros con equipamientos en recreación, sociales de confluencia de la población del barrio, constituyen el espacio de intersección entre la unidad familiar y la ciudad, protegen y proporcionan la identidad vecinal.

**SECCION 2**

**CORREDORES URBANOS**

**ARTICULO 103º. DEFINICIÓN:** Se trata de los desarrollo lineales paralelos a las playas y los arroyos en donde confluyen turistas y pobladores para el esparcimiento y la recreación.

**ARTICULO 104º. CORREDOR TURÍSTICO** **DE PRADOMAR** : Es el Area comprendida entre el Hotel Pradomar y la Cienaga de Balboa, desde la Avenida Colombia hasta la playa , el principal eje de actividad turística del centro urbano histórico y administrativo

**ARTICULO 105º. CORREDOR TURÍSTICO DE SALGAR*:*** Es el área comprendida por la playa de Salgar y la carretera ecológica , desde el Castillo de Salgar hasta la Laguna de Marbella , donde se concentra la actividad de sol y playa del municipio .

**ARTICULO 106º. CORREDOR RECREATIVO ARROYO GRANDE:** Es el área comprendida por la franja de protección del arroyo desde el centro deportivo hasta la playa del centro histórico y administrativo.

**SECCION 3**

**ESPACIO PUBLICO URBANO**

**ARTICULO 107º. DEFINICION** Adicionalmente a las centralidades y corredores urbanos, el desarrollo urbano se fundamenta en el planeamiento y operación de los sistemas estructurantes del espacio público, esta compuesto por el conjunto de elementos naturales e introducidos que vinculan y relacionan los diferentes usos privados con fines residenciales, productivos, institucionales, que brindan la oportunidad de eliminar todo tipo de discriminación racial, política social o religiosa, que fomenta el encuentro de los porteños residentes y visitantes, para el fortalecimiento de los lazos de solidaridad y convivencia ciudadana; y que permite la sostenibilidad y el disfrute de los recursos y servicios ambientales presentes en el territorio.

**ARTICULO 108º. COMPONENTES NATURALES: Se consideran ejes estructurantes del desarrollo urbano, el sistema orográfico, hidrográfico, las playas urbanas y el parque lineal del arroyo grande.**

**ARTICULO 109º. SISTEMA OROGRAFICO.** Conforman el sistema orográfico urbano el conjunto de colinas que delimitan el área urbana de Puerto Colombia.

Loma La Risota y El Cerro el Nisperal , Se busca recuperar el ecosistema original de la región biogeográfica y conservar su valor paisajístico. Se promoverá la destinación exclusiva del cerro a usos de aptitud forestal productora a partir de la cota 90 metros sobre el nivel del mar, y en pendientes superiores al 15%, mediante actividades de arborización con especies nativas, el establecimiento de viveros, la investigación, educación ambiental y la recreación ecológica.

Se incluyen dentro del sistema orográfico las franjas de protección de los arroyos de 15 a 25 metros a lado y lado del eje del arroyo, de acuerdo al caudal y el grado e consolidación urbana, se pretende su conservación como áreas de reforestación protectora.

Las edificaciones que se realicen en las colinas con una altitud inferior a 90 metros sobre el nivel del mar, deberán limitar su altura y ocupación de tal forma que se protejan las visuales desde las colinas y hacia las colinas.

**ARTICULO 110º . LAS PLAYAS URBANAS:** Comprende la franja de terreno que va desde el punto de la marea más alta y 50 metros al interior del continente, se busca la protección y preservación de cualquier tipo de impacto ambiental que deteriore los servicios ambientales que ofrece, se permite la reforestación protectora, la adecuación para el turismo de sol y playa.

Se prohibe cualquier modificación que pueda alterar la morfología del terreno, cualquier tipo de edificación o construcción permanente, todo tipo de vertimientos de residuos líquidos y sólidos, se limitan las construcciones colindantes en altura de tal forma que se protejan las visuales, se permiten accesos peatonales permanentes a través de vías perpendiculares a la playa que tengan un distancia igual o superior a 80 metros.

El Plan de Ordenamiento respetará las edificaciones existentes en la franja de los 50 siempre y cuando cuenten con la autorización correspondiente, hasta su expiración, estas no se encuentren amenazadas por deslizamientos o inundaciones, de acuerdo a lo que se determine en el Plan de control y mitigación de riesgos de que trata el presente Acuerdo.

La definición de usos compatibles, áreas de protección y recreación asilamiento y alturas e índices de ocupación de las áreas de influencia a las playas se hará mediante Planes Parciales para el Corredor Turístico de Pradomar y el Corredor Turístico de Salgar.

Se dará la misma reglamentación y tratamientos a las franjas de protección ambiental de las lagunas costeras localizadas en el área urbana.

**ARTICULO 111º. SISTEMA HIDROGRAFICO URBANO.** Este sistema esta conformado por todos los arroyos correspondientes a las corrientes naturales de agua, en el tramo localizado en el suelo urbano y de expansión, a partir de los más importantes se pretende constituir un sistema de parques lineales.

**ARTICULO 112º. PARQUES LINEALES DE LOS ARROYOS URBANOS.** Se propone consolidar los retiros obligatorios de los arroyos en parques lineales que por sus características topográficas, morfológicas y ambientales presentan posibilidades de adecuación de sus retiros para el disfrute y goce pasivo. Su adecuación buscaquese constituya en cordones de amortiguamiento para los impactos del crecimientode los arroyos en las temporadas de invierno**.**

**ARTICULO 113º PARQUE LINEAL ARROYO GRANDE:** Se propone consolidar el corredor recreativo del Arroyo Grande que vincule el área urbana de las playas y de al ciénaga de Balboa con el Centro Deportivo , como principal eje de recreación del área urbana.

Su adecuación busca independizar el vertimiento de la laguna de oxidación del drenaje natural de aguas lluvias, Hasta tanto se reubique la laguna de oxidación y su vertimiento al litoral.

**ARTICULO 114º. COMPONENTES INTRODUCIDOS:** Conforman el sistema etructurante urbano introducidos, el sistema vial y de transporte, el sistema de espacios públicos de recreación, cívicos y de deporte y el sistema de servicios públicos

**ARTÍCULO 115º. VÍAS URBANAS**: La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada en el sistema vial que conforma la infraestructura física de soporte para el desplazamiento de personas, bienes y servicios y el sistema de transporte con sus componentes móviles representado en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios**.**

**ARTICULO 116º. DEFINICION DE LOS TIPOS DE VIAS:** Corresponde a las vías que conforman la red vial del área urbana del Municipio, que teniendo en cuenta las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, el área, la longitud, se clasifica de las siguiente, manera:

*1. Vías arterias*: Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del áreas urbanas uniendo las diferentes zonas de la ciudad

*2. Vías colectoras:* de distribución a los diferentes barrios de al ciudad en forma directa o con vías barriales.

*3. Vías barriales:* Es el conjunto de vías vehiculares cuya función es facilitar el acceso directo a las propiedades, se restringe el trasporte público y de carga y se acondicionan para velocidades bajas y flujos peatonales.

*4. Ciclo vías* Son las franjas de una vía destinadas permanentemente para el transporte o desplazamiento de bicicletas

*5. Vías Peatonales:* Se caracterizan por servir solamente al desplazamiento peatonal y se localizan paralelas a las vehiculares o independientemente a esta, en cualquier parte de al ciudad. Deben Garantizar la accesibilidad a las personas con limitaciones físicos, se dividen en las vías del centro histórico y administrativo, las vías de tráfico a instituciones de educación y salud, así como a centros deportivos y las vías paralelas a las vías vehiculares.

a) Vías Peatonales del Centro Històrico: Corresponden a la adecuación del sector histórico su función es la de facilitar la circulación a las instituciones y proporcionar la oportunidad de apreciar las edificaciones de interés histórico y arquitectónico

b) Vías Peatonales de distribución de instituciones: Son aquellas vías peatonales que desplazan mayores flujos de peatones por servir a las vías de desplazamiento del transporte público o que sirven a instituciones de educación y salud principalmente de cobertura.

**ARTICULO 117º. DENOMINACIÓN DE LAS VIAS URBANAS**

**1. ARTERIAS URBANAS**

1. Avenida Colombia

2. Avenida Circunvalar vía proyectada.

3. Vía Universitaria

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

1. Calle 8 desde la carrera 1d hasta la circunvalar proyectada

2. Carrera 5 desde la calle 7 hasta la calle 12

3. Carrera 10 desde la calle 2 hasta la calle 12

4. Calle 3 desde la carrera 1 hasta la carrera 4

5. Carrera 1 desde la Calle 2 hasta la Circunvalar proyectada

6. Nueva vía centro deportivo

7. Carrera 10 desde la Circunvalar proyectada hasta la calle 13

**3. VIAS BARRIALES:**

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

**4.CICLOVIAS URBANAS PROYECTADAS**

1. Avenida Colombia

2. Avenida Circunvalar vía proyectada.

3. Vía Universitaria

**5. VÍAS PEATONALES DEL CENTRO HISTORICO URBANAS**

1. Calle 2b y 3 desde la carrera 4 hasta la carrera 8
2. Calle 4 desde la carrera 4 hasta la carrera 6
3. Calle 5 desde la carrera 4 hasta la carrera 6
4. Calle 6 entre carreras 4 y 5
5. Calle 7 entre carreras 4 y 5
6. Calle 7b entre carreras 4 y 5
7. Carreras 4, desde la calle 7b hasta empatar con el muelle
8. Carrera 5, desde la calle 7b hasta 2b.
9. Carrera 6 desde la calle 5 hasta la 2
10. Carrera 7 desde la calle3 hasta la 2

La peatonalización de estas vías sólo será posible siempre y cuando se diseñe una red de estacionamiento y parqueaderos públicos.

**5. VÍAS PEATONALES COMPLEMENTARIAS A LAS VIAS VEHICULARES:**

1. *Las que acompañan los corredores urbanos de transporte público municipal.*

1. Calle 8 desde la carrera 1d hasta la circunvalar proyectada

2. Carrera 5 desde la calle 7 hasta la calle 12

3. Carrera 10 desde la calle 2 hasta la calle 12

4. Calle 3 desde la carrera 1 hasta la carrera 4

5. Carrera 1 desde la Calle 2 hasta la Circunvalar proyectada

6. Nueva vía centro deportivo

7. Carrera 10 desde la Circunvalar proyectada hasta la calle 13

Los criterios de diseño que debe imperar son la seguridad de los peatones, la ubicación de paraderos, la señalización, el alumbrado público y la oportunidad de acceso para personas con discapacidad física.

2. *Vías de comunicación a escuelas, colegios, parques y zonas verdes,* su función es ofrecer oportunidades de movilización segura a infantes y jóvenes.

Calle y carreras colindantes al:

1. Campo de Fútbol Santander y el parque la Aurora
2. Parque Jorge Eliécer Gaitán
3. Parque Loma de oro
4. Parque Avenida Colombia
5. Parque Cisneros
6. Parque Infantil
7. Parque de la Madre
8. Parque del Hospital Local
9. Parque los Trupillos
10. Cancha de Fútbol la Rosita
11. Campo de Fútbol Loma Fresca
12. Parque de la vuelta del Oso.

Los criterios de diseño que debe imperar son la seguridad de los peatones, la señalización, el alumbrado público y la oportunidad de acceso para personas con discapacidad física.

**ARTICULO 118º. ESPECIFICACIONES DE LAS VIAS URBANAS.** Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los diseños y construcciones viales del suelo urbano del municipio de Puerto Colombia**.**

1. El carril de circulación vehicular tendrá 3.50 metros y la calzada mínima será de dos carriles.

2. Calzadas vehiculares, para cada una de las vías definidas la sección de calzada vehicular será un múltiplo de 3,50 metros.

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

1. Arterias : ·2 carriles en cada sentido, separador central de 4 metros, zonas verdes laterales de 4 metros y andenes laterales de 2 metros.

2. Vías colectoras: 2 carriles de uno o doble sentido, separador central de 2 metros, zonas verdes laterales de 3. 50 metros y andenes laterales de 2 metros.

3. Vías barriales: dos carriles de ambos sentidos, zonas verdes naturales de 1. 50 metros y andenes laterales de 1,50 metros.

**ARTICULO 119º. SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO:** El sistema de transporte urbano se estructura a partir del parque automotor y su equipamiento complementario.

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

2. Equipamientos: comprende las terminales de ruta, los paraderos, los estacionamientos del transporte público.

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

Dicho plan se debe concertar con el área metropolitana definiendo los aspectos tarifarios y las formas de acceso al sistema.

Con el fin de reducir al máximo la congestión generada sobre la vía de prolongación de la 51b - Vía Universitaria y la Autopista al Mar- Avenida Olaya herrera, las instituciones públicas o privadas de educación básica primaria y media, así como los parques cementerios, adoptarán sistemas de transporte masivos con sus respectivas áreas de maniobras y estacionamientos independientes a las calzadas de las vías, sus zonas verdes laterales o sus andenes**.**

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

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

**ARTICULO 120º. AREAS CÍVICAS Y REPRESENTATIVAS:** El plan reconoce que el conjunto de lugares, bienes, tradiciones y manifestaciones que forman parte de una identidad regional o local deben preservarse para el goce y disfrute de la población del municipio actual y futuro, y para los turistas y hacen parte del sistema del espacio público.

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

Constituido por el conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, documental y testimonial, de antigüedad, de autenticidad, histórico y/o afectivo y que forman parte por lo tanto de la memoria urbana colectiva. Para efectos de su clasificación y protección se determinan de la siguiente manera:

1. Monumentos Nacionales.

Dentro de este tipo se diferencian aquellos elementos patrimoniales que han sido declarados como monumentos nacionales y que se mantienen como tales (edificaciones excepcionales de interés histórico o arquitectónico), y cuyo manejo normativo esta ya determinado por normas de orden superior estos son:

El Muelle

La Casa de la Cultura.

2. Monumentos Municipales**.**

Dentro de este tipo se diferencia aquellos que por su estructura y antigüedad son representativos para sus habitantes ellos son:

1. La alcaldía
2. La iglesia de Puerto Colombia
3. El Castillo de Salgar
4. La Iglesia de Salgar
5. El hotel Esperia
6. El hotel Estambul
7. El hotel Pardomar
8. Casa del Correo
9. El Faro
10. Parques barriales

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

1. Los parques urbanos actuales
2. Las canchas deportivas urbanas
3. Las plazas cívicas de Puerto Colombia y Salgar
4. Parque de verano, por desarrollarse en las playas del litoral urbano, se extiende a lo largo del malecón desde el muelle hasta el Hotel Pradomar y en el cuerpo de playas de Salgar
5. Centro deportivo y recreacional, localizado en inmediaciones del estadio municipal

**ARTICULO 121º. AREAS CÍVICAS Y REPRESENTATIVAS.** El manejo y las actuaciones en las áreas cívicas y representativas deberá orientarse hacia la preservación de los valores arquitectónicos, históricos y culturales d cada sitio, impidiendo la construcción de estructuras equipamientos y otros elementos que atenten contra estos valores o que transformen su carácter.

1. Parque Cisneros

2. Parque de Salgar

3. Plaza de la Iglesia de Puerto Colombia

4. Muelle

**ARTICULO 122º. PARQUE URBANOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS ZONAS VERDES Y UNIDADES DEPORTIVAS:** Están Constituidos por áreas destinadas para al recreación y el deporte y su manejo y dotación estará orientado a consolidar y complementar este uso, con estructuras y amoblamientos de acuerdo con las siguiente categorías:

**1. Unidad Deportiva:** Espacios urbanos y edificaciones cuya función es la enseñanza y la práctica deportiva de competitividad. Deben contar con espacios adecuados para tribunas, camerinos, comercio menor, servicios sanitarios y áreas administrativas, su cobertura es municipal.

**2. Parques de Sol y Playa:** Corresponde a las adecuaciones y delimitación de usos deportivos y de recreación pasiva otorgado a sectores de las playas que limitan con las áreas urbanas de Puerto Colombia y Salgar

**3. Parque Deportivo:** Corresponde a las canchas y escenarios deportivos con espacios complementarios a la práctica competitiva zonal o barrial, como graderías, camerinos servicios sanitarios, deben considerar sanos verdes APRA aislamientos, juegos infantiles y recreación pasiva, su cobertura es zonal.

**4. Parque Recreativo:** Son zonas verdes para recreación pasiva, su ámbito es zonal y pertenecen a esta categoría, las franjas de protección de arroyos urbanos.

**5. Parque Barrial:** Son sanos Verdes para la recreación vecinal para la recreación infantil y la identidad barrial.

1. Campo de Fútbol Santander y el parque la Aurora
2. Cancha de Fútbol la Rosita
3. Campo de Fútbol Loma Fresca
4. Parque Jorge Eliécer Gaitán
5. Parque Loma de oro
6. Parque Avenida Colombia
7. Parque Cisneros
8. Parque Infantil
9. Parque de la Madre
10. Parque del Hospital Local
11. Parque los Trupillos
12. Parque de la vuelta del Oso.

**ARTICULO 123º. ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS PUBLICOS DE ESTA SECCION.** De acuerdo con el estado actual se establecen tres tipos de actuaciones, que serán planteadas en el diseño de Planes Parciales, ejecutados por entes públicos, por particulares o de forma conjunta, así:

1. Mantenimiento : consolidación y preservación del conjunto de elementos de accesibilidad en espacios públicos en buenas condiciones, físicas, ambientales y paisajísticas.

2. Recuperación: ejecución De actuaciones administrativas y obras tendientes a la restauración, restitución o recuperación del espacio público y accesibilidad en espacios urbanos en procesos de deterioro.

3. Generación: Se refiere a la creación de nuevos espacios públicos para cubrir las deficiencias existentes en ciertos sectores del área urbana.

**ARTICULO 124º. CRITERIOS DE MANEJO DEL ESPACIO PUBLICO DE ESTA SECCION:** Los criterios que orientan las normas de uso y manejo de estos espacios públicos se orientan por los siguientes criterios.

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

2. Planificación y consolidación del espacio público, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y el espacio público marítimo.

3. Control sobre los procesos de ocupación o edificación de los espacios públicos

4. Incorporación de las áreas de riesgo urbanas como espacio público o zonas verdes del municipio.

**ARTICULO 125º. ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PÚBLICO.**  Hacen parte del espacio público el suelo y los elementos de carácter transitorio o permanentes como.

1. Elementos de Información

2. Construcciones transitorias de servicios

3. Elementos de ornamentación y ambientación

4. Elementos de seguridad

5. Elementos de higiene

**SECCION 4**

**SERVICIOS PUBLICOS**

# ARTICULO 126º. CRITERIOS PARA EL ORDENAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse al presente Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a:

La administración municipal coordinará la expansión del suministro de servicios públicos, en armonía con las de espacio público y el equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de infraestructura en salud, educación, transporte, bienestar social y recreación.

La administración municipal coordinará y definirá con las empresas prestadoras de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y basuras, de tal manera que se evite el suministro en áreas de desarrolladas sin autorización de la administración municipal o en asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo.

Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros que se establezcan para tal fin.

# ARTÍCULO 127º. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO: Esta definido por los siguientes componentes que integran el sistema primario de servicios

# ARTÍCULO 128º. ACUEDUCTO: El sistema de acueducto del municipio hace parte del sistema regional administrado por la empresa triple A, al interior del territorio se encuentran las redes matrices y secundaria para la distribución del servicio, así como una planta de rebombeo localizada en el sector de Salgar

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

# ARTÍCULO 129º. SANEAMIENTO BÁSICO: El sistema de saneamiento básico y de recolección de residuos sólidos del municipio hace parte del sistema regional administrado por la triple A, al interior del territorio se encuentran las redes matrices y secundaria para la distribución del servicio, así como una planta de tratamiento que vierte sus aguas sobre la ciénaga de Balboa

En el transcurso de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial se deberá suministrar el servicio al suelo de expansión con prioridad en los proyectos de vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 130º. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Las determinaciones adoptadas por el Plan respecto a este sistema se dirigen a garantizar el abastecimiento futuro de agua, a la superación de los déficit con respecto a las redes de distribución y a la extensión ordenada de las mismas hacia los sectores de expansión urbana

A corto plazo se evaluará la situación de riesgo del tanque de rebombeo de Salgar y se efectuarán las obras de protección necesarias o su reubicación; se hará la reposición de los tramos de tubería deteriorada que no permiten la utilización de la capacidad instalada del acueducto actual y se extenderán las redes para la atención de los barrios subnormales una vez se normalicen urbanísticamente y se legalice la tenencia de los predios

A corto plazo y con el fin de evitar la contaminación y sedimentación de los arroyos y de la laguna de Balboa, se iniciarán trabajos de motivación y capacitación a la comunidad para la utilización de la red de servicio público de alcantarillado y el sistema de recolección de basura

A mediano plazo se localizará una nueva estación de rebombeo en el sector de Pradomar, para atender nuevas demandas.

Igualmente con el fin de evitar la contaminación de las lagunas costeras se dará una solución tecnológica apropiada a los vertimientos de las edificaciones colindantes, a las playas, que hoy se encuentran por debajo del nivel de la cota de la red de alcantarillado

Adicionalmente y con el fin de incorporar la cabecera del corregimiento de Salgar al suelo urbano se le otorgará prioridad en la conexión del servicio público de alcantarillado.

A partir de la aprobación del Plan se hará un control estricto sobre vertimientos no tratados al mar y a las lagunas y se prohibirá las construcciones colindantes con las playas de edificaciones que técnicamente no puedan ser servidas por la red pública de alcantarillado

A mediano plazo se ampliarán las conexiones domiciliarias al 100% de la población y con el fin de habilitar la zona de expansión del sector del cementerio se hará el traslado y el redimensionamiento de la Laguna de Oxidación.

TITULO 2 NORMAS URBANÍSTICAS

**CAPITULO 1**

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

SECCION 1

###### TRATAMIENTOS

###### ARTICULO 131º. SUELO URBANO. TRATAMIENTOS. DEFINICIÓN Y ACCIONES: Los tratamientos tienen como fin distinguir las diferentes formas y estados de la urbanización y de la edificación así como la forma de ocupación del suelo urbano y de expansión.

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

1. Rehabilitación Ambiental

2. Conservación Ambiental

3. Conservación Urbana y Arquitectónica

4. Rehabilitación Urbana

5. Consolidación Urbana

6. Desarrollo Urbano

7. Mejoramiento Integral

8. Legalización y Normalización Urbana

La delimitación y diferenciación de las zonas a las cuales se asignan estos tratamientos aparece consignada en el Plano Tratamientos urbanísticos anexo a este Plan.

**ARTÍCULO 132º . REHABILITACIÓN AMBIENTAL:** Construcción de obras de protección reconstrucción, control de la erosión, reubicación de edificaciones ubicadas en zonas de alto riesgo señalización áreas de retiro, campañas de prevención vigilancia y control.

**ARTÍCULO 133º. CONSERVACIÓN AMBIENTAL:** Revegetalización y reforestación, cercamientos y señalización, adecuación de áreas para la educación ambiental, repoblamiento de fauna y flora.

**ARTÍCULO 134º. CONSERVACION URBANA Y ARQUITECTÓNICA:** Define con precisión las áreas con valores patrimoniales y establece para estas un tratamiento preferencial por parte de la administración, de tal manera que eleven realmente sus condiciones ambientales y de funcionamiento con base en la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas.

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

1. El Muelle localizado en el remate de la carrera 4 en sentido noroccidental
2. Parque Cisneros y la Casa de la cultura, ubicados en las manzanas entre las carreras 4 y 5 y las calles 1e y 2ª
3. La alcaldía municipal: ubicada sobre el costado nororinetal de la manzana, entre las carreras 5 y 6 y las calles 2 y 3
4. Hotel Esperia: ubicado sobre el costado noroccidental de la Avenida Colombia entre las carreras 9ª y 10ª
5. Hotel Pradomar ubicado sobre el costado suroccidental de la calle 2ª y al norte de la carrera 22
6. Parque Alejandro Obregón, ubicado sobre el costado norte de la calle 3ª , entre las carreras 27 y 28
7. El Castillo de Salgar, ubicado sobre el costado sur occidental del remate de la carrera 38

**ARTÍCULO 135º. REHABILITACIÓN :** Recuperación del espacio público y sus elementos de identidad histórica, presentan algún grado de deterioro por el cambio de uso, se debe actuar para la consolidación de uso múltiple, comercial, institucional y de servicios y la conservación de los elementos arquitectónicos y representativos para la municipalidad.

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

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

**ARTÍCULO 136º. CONSOLIDACIÓN URBANA:** Corresponde a zonas de desarrollo incompleto o que estén en proceso de desarrollo arquitectónico en áreas residenciales que conservan su norma y requieren de la consolidación del espacio público y la densificación al régimen permitido.

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

**ARTÍCULO 137º : DESARROLLO URBANO:** Construcciones de vivienda nueva en suelos urbanos disponibles o de expansión, a través de la formulación e implementación de Planes Parciales o unidades de actuación urbanística.

**ARTICULO 138º. RENOVACIÓN URBANA: Se pretende transformar la zona en cumplimiento de modelo propuesto por el POT; de las tendencias actuales, contrarrestando el deterioro ambiental físico y social que han surgido a partir del cambio de uso, el conflicto funcional interno y con su entorno. Esta transformación es necesaria para aprovechar su potencial económico.**

**ARTÍCULO 139º. MEJORAMIENTO INTEGRAL:** Este tratamiento corresponde a las áreas de desarrollo incompleto que en un alto porcentaje no han hecho cesiones de tierra para zonas verdes y servicios comunitarios en donde el trazado urbano es fragmentario o de difícil lectura urbana, no hay un espacio publico estructuraste y de calidad ambiental, las líneas de paramento están por definirse y reglamentarse. Ausencia de amoblamiento urbano y en algunos casos, la arborización es pobre o casi inexistente.

Se requieren actividades tendientes a la planificación, y ejecución de obras físicas y la implementación de programas sociales que permitan superar las condiciones de pobreza y los indicadores de necesidades insatisfechas de la población urbana, reflejadas en sus edificaciones, en el entorno urbano y en el grado de seguridad y vecindad de los pobladores.

**ARTÍCULO 140º REUBICACIÓN ZONAS DE RIESGO:**  Acciones de traslado de los hogares que habitan edificaciones de vivienda que ocupan zonas de alto riesgo, por deslizamiento o por inundación .

**ARTÍCULO 141º. LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA Y NORMALIZACION URBANA :** Se trata de las acciones tendientes a la regularización urbana, la dotación de servicios y equipamiento público, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y la legalización de la tenencia del suelo de asentamientos humanos de origen ilegal por la ocupación de hecho de terrenos de propiedad del municipio.

Este tratamiento sólo esta autorizado para asentamientos ilegales existentes a la fecha de aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial, en adelante la adminstración municipal se obliga a desalojar cualquier intento de ocupación ilegal y adoptar

las acciones administrativas y policivas necesarias para impedir este tipo de ocupación y las acciones preventivas en el ofrecimiento de sulo-urbano para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 142º. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** El suelo de expansión urbana corresponde a la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento ( ver plano 1:25000 Plano No 1 Formulación)

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

1. Demandas de áreas para la actividad residencial, calculadas a partir de los requerimientos del déficit de vivienda para la población proyectada teniendo como meta el año 2010.

2. Requerimientos de equipamientos para nuevos usos, como: comercio y servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos en educación, salud, recreación, zonas verdes, y espacio público.

3. Áreas de desarrollo en infraestructura de servicios públicos incompleto que pertenecían al suelo rural de vocación urbana y que partir de la ampliación del perímetro de servicios se incorporan al suelo urbano

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

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

SECCION 2

**APROVECHAMIENTO**

**ARTICULO 143º. CRITERIOS DE OCUPACIÓN Y DENSIDADES URBANAS:** Se consideran como criterios básicos para regular el aprovechamiento del suelo, las densidades específicas, el dimensionamiento mínimo de los lotes para el desarrollo de edificaciones , las alturas permitidas y sus aislamientos dentro de los siguientes principios de ocupación urbana :

a. Orientar hacia adentro de los centros urbanos la construcción del área urbana del municipio, en los predios con infraestructura instalada.

b. Prohibir la ocupación de las colinas a partir de la cota 90 y sobre pendientes superiores al 25%

c. Limitar la expansión hacia las colinas con el fin de prevenir las situaciones de riesgo y evitar los mayores costos económicos y ambientales que implica la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.

d. Buscar una mejor distribución de la población disminuyendo los desequilibrios en las densidades actuales.

e. Controlar y prevenir el desarrollo de ocupaciones informales en suelos del municipio o de particulares, ofreciendo condiciones urbanas adecuadas para el desarrollo de vivienda de interés social.

f. Controlar la ocupación del espació público marítimo y garantizar el uso adecuado con accesibilidad para todos.

g. Promover desarrollo integrales de alta calidad urbana en los nuevos desarrollos con la definición de estándares obligatorios de espacio público y dotación en contraprestación de mayores aprovechamientos.

**ARTICULO 144º. DENSIDADES, ALTURAS Y VOLUMETRIAS E INDICES DE OCUPACIÒN Y DE CONSTRUCCIÓN:** De acuerdo con los anteriores criterios, los aprovechamientos urbanos se establecen de manera específica para cada zona de tratamiento en el presente acuerdo. Hasta tanto no se haya publicado el presente Acuerdo se mantendrán las existentes.

En el presente Acuerdo se adoptan las condiciones de aprovechamiento definidas por el código de urbanismo de la municipalidad siempre y cuando no le sean contrarias, tal como se expresan en las fichas de aprovechamiento que hacen parte de este capítulo.

SECCION 3

**USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 145º . CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO:** Los usos del suelo del área urbana del municipio de Puerto Colombia se apoyan en la visión estratégica de la municipalidad descrita en el presente Acuerdo, desarrollando usos predominantes del territorio y dentro de los siguientes objetivos de uso así:

Uso predominante Objetivo

Ambientales Control del deterioro del paisaje y de impactos ambientales sobre los pobladores porteños permanentes o visitantes los sitios, de manera que se garantice procesos productivos más limpios y la sostenibilidad del patrimonio ambiental municipal.

Residencial : Fortalecimiento del uso residencial y campestre, procurando su autonomía de la ciudad de Barranquilla, con zonas de abastecimiento de bienes y servicios.

Servicios: Especialización de la municipalidad en servicios educativos superiores, técnicos y tecnológicos , para el servicio dela metrópoli y la región caribe, compatibles con el uso residencial.

Alojamiento Promoción del patrimonio ambiental municipal como su principal capital de trabajo, compatible con el uso residencial y de servicios.

Recreación y Turismo promoción y organización de las actividades turísticas y recreativas ligadas a las playas y al patrimonio histórico y arquitectónico.

**ARTICULO 146º. USOS DEL SUELO URBANO.** El suelo urbano comprende dos focos de desarrollo urbano especializados, que se han venido configurando por la localización de importantes niveles de concentración de actividades, como la educación y la ciencia de una parte y de otra parte porque se trata de la tradicional cabecera municipal donde se concentran y se localizan numerosos inmuebles de patrimonio histórico.

En ellos se identifican áreas especializadas en el uso residencial que cumplen también una función especial y son objeto de una normatividad particular y áreas especializadas en el uso turístico, que se desarrollan paralelas al litoral, que por su configuración se denominan corredores turísticos.

***1. Centro Histórico y Aadministrativo:*** Es el centro tradicional y representativo del municipio, se busca fortalecer las actividades culturales, comerciales y de servicios turísticos a escala metropolitana. , compatibles con el uso residencial de los pobladores del municipio.

***2. Centro Deportivo:*** Ubicado en el entorno del estadio de fútbol, ofrece alternativas de especialización de la ciudad en actividades deportivas y de recreación supliendo las deficiencias en el espacio urbano consolidado. Se vincula a las actividades recreativas del litoral a través del corredor recreativo del Arroyo Grande.

***3. Villa Universitaria y Tecnològica****:* Ubicada en el norte del municipio, conurbada con la ciudad de Barranquilla, esta zona aglutina un conjunto de actividades especializadas educativas, de generación de conocimiento. La norma para esta área está orientada a incentivar estos usos y propiciar la localización de otras actividades de ciencia y tecnología.

***4. Centro Histórico de Salgar* o centro de servicios turísticos**: Ubicado en el occidente del municipio, antiguo corregimiento de Salgar, esta zona se especializa en el uso residencial y por su localización tiene un uso potencial como centro de servicios complementarios al turismo de social de sol y playa, a la zona residencial campestre que se desarrolla en el litoral en cercanías a las lagunas de marbella y los manatíes.

***5. Áreas Urbanas Residenciales:*** Al interior de los centros urbanos especializados se delimitará un área residencial promoviendo un modelo de ocupación residencial de altísima calidad urbanística, mezclándolas solamente con usos complementarios a esta actividad.

***6. Corredor Turístico******de Pradomar*** *:* Son áreas urbanas que han venido siendo utilizadas para la localización de usos comerciales y de servicios al turista, en detrimento del uso residencial actual y de los ecosistemas estratégicos, se busca incentivar y cualificar la prestación de bienes y servicios al turista, compatibilizándolos con el uso residencial y la sostenibilidad ambiental de las playas.

***7. Corredor Turístico de Salgar:*** Son áreas urbanas que han venido siendo utilizadas para la localización de viviendas campestres y de servicios al turista, se busca incentivar y cualificar la prestación de bienes y servicios al turista y la sostenibilidad ambiental de las playas y la laguna costera de Marbella.

***8. Corredor Recreativo Arroyo Grande:*** Es el área urbana de protección del Arroyo Grande que se habilita para el deporte y la recreación como el principal parque longitudinal del sector urbano histórico y conecta la playa con la unida deportiva municipal.

**ARTÍCULO 147º. TIPOS DE USOS.** De acuerdo con las actividades los usos se clasifican en uso residencial, comercial, industrial y de servicios.

**ARTICULO 148º. USO RESIDENCIAL**. Todo terreno que se adecue o presente el uso de edificaciones de vivienda, como uso predominante constituye una zona urbana residencial, según los siguientes tipos:

Vivienda Unifamiliar

Vivienda bifamiliar y trifamiliar

Vivienda multifamiliar

Vivienda Campestre

Alojamientos

**ARTICULO 149º USO COMERCIAL.** Entiéndase la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal.

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

**ARTICULO 150º USO INDUSTRIAL** Se entiende como aquella actividad que procesa o transforma materias primas.

El uso Industrial se clasifica por los aspectos urbanísticos, zonas de cargue y descargue, formas de transporte, tipo de construcción y asilamientos; los aspectos ambientales, impactos sobre los recursos naturales y los pobladores; los aspectos energéticos y de consumo de combustibles, así como de almacenamiento.

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

**ARTICULO 151º USO DE SERVICIOS.** Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes y servicios que satisfacen las necesidades básicas de la población. Se clasifican en mercantiles, comunitarios e institucionales**.**

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

**2. Servicios a la comunidad o institucionales:** Son aquellos que proporcionan bienestar, e incrementan el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad, la protección social, la salud, la educación

**ARTÍCULO 152º. USO AMBIENTAL:** Son aquellos que usos que propenden por el aprovechamiento, la conservación, el estudio, la contemplación, de los recursos naturales urbanos, hidrográficos, orográficos y marítimos

**ARTICULO 153º ASIGNACIÓN DE USOS.** Se definen usos principales, que son las actividades señaladas como predominantes que responden a la vocación del lugar, usos complementarios que son los que pueden coexistir, usos restringidos, que corresponde a actividades que por su impacto requieren de un concepto previo de la Secretaria de Planeación Municipal, y usos prohibido que no corresponde a la vocación del lugar y por lo tanto no son permitidos en ese lugar.

A continuación se presentan de manera sintética los usos y las categorías adoptadas por el Plan de Ordenamiento del Municipio de Puerto Colombia:

|  |
| --- |
| USO RESIDENCIAL |
| CLASIFICACION | DEFINICION |
| Unifamiliar | 1 Vivienda por lote según diseño urbano del predio |
| Bifamiliar | 2 viviendas por lote según diseño urbano del predio |
| Trifamiliar | 3 viviendas por lote según diseño urbano del predio |
| Multifamiliar | Más de tres viviendas por lote o superlotes de terreno. |
| Vivienda Campestre | Vivienda suntuaria o de segunda habitación  |
| Alojamiento | Turísticos a excepción de moteles |

|  |
| --- |
| USO COMERCIAL |
| CLASIFICACION  | TIPO | FRECUENCIA | IMPACTO |
| Mayorista | Consumo  | CotidianaOcasional | AmbientalUrbano |
|  | Doméstico |  |  |
|  | Especializado |  |  |
| Minorista | Consumo  |  |  |
|  | Doméstico |  |  |
|  | Especializado |  |  |

|  |
| --- |
| USO INDUSTRIAL |
| IMPACTOS | CLASIFICACION |
| URBANÍSTICOS | PESADA | MAYOR | MEDIANA | MENOR | ARTESANAL |
| TamañoZonas de cargueTransporte  | Muy alto | Alto | Mediano | Bajo | Muy bajo |
| AMBIENTALES |  |  |  |  |  |
| Agua, aire y sueloRuidovibraciones y efectos electromagnéticos |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| ENERGÉTICOS |  |  |  |  |  |
| Consumo de combustibles y energíaAlmacenamiento de combustibles  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| SOCIALES |  |  |  |  |  |
| Requerimiento de mano de obra Requerimiento de tecnología  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

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

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

**ARTICULO 154º. ASIGNACION DE USOS A CENTRO Y CORREDORES URBANOS**: De acuerdo con las definiciones y conceptos de uso descritos se determinan en las fichas de normas urbanas los usos para cada uno de los centros, corredores y las áreas residenciales localizadas en el perímetro urbano y de expansión del municipio

**ARTICULO 155º. ASIGANCION DE NIVELES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO:** De acuerdo con los indicadores de aprovechamiento del suelo definido en este Acuerdo se definen para los centros y corredores urbanos los siguientes niveles de aprovechamiento del suelo.

|  |
| --- |
| **CENTRO URBANO HISTÓRICO Y ADMINISTRATIVO** |
| **USOS** |
| PRINCIPAL  | Comercial | Comercio minorista consumo y doméstico, cotidiano y ocasional |
|  | Servicios | Profesionales.Financieros. SaludEducación Asistencia CultoCultura Administración pública y seguridad, |
|  | Ambiental  | Significado e identidad cultural |
| COMPLEMENTARIOS  | Residencial  | Vivienda Unifamiliar y BifamiliarAlojamientos excepto moteles |
|  | Industrial | Artesanal |
|  | Ambiental | Recreación y paisaje |
| RESTRINGIDOS  | Servicios | Transporte estacionamientos y parqueaderos de vehículos livianos, taxis y transporte turístico |
| PROHIBIDOS  | Residencial | Trifamiliar y multifamiliar |
|  | Comercial | Mayorista de todo tipo,  |
|  | Industrial | Pesada, Mayor, Mediana y Menor.  |
|  | Servicios | Transporte, Mantenimiento y reparación de vehículosComunicación, estaciones de radio, televisión y telefonía |

|  |
| --- |
|  **NORMAS DE APROVECHAMIENTO** |
| USO RESIDENCIAL  | Unifamiliar | Bifamiliar |  |  |
| AREA DE LOTE MINIMA | 120 |  200 - 120  | 120  | 250 |
| FRENTE MINIMO |  8 |  12 - 8 |  8 | 12 |
| ALTURA EN PISOS MAXIMA | 2 | 2 | 2 | 4,5 |
| AISLAMIENTO LATERAL SIN SERVIDUMBRE MINIMO | 0 - 1.0 | 0 -1,0 | 0 -1,0 | 0 |
| AISLAMIENTO LATERAL CON SERVIDUMBRE MINIMO | 3,0 | 3,0 –2,5  |  2,5 | 3,0 |
| AISLAMIENTO DE FONDO MINIMO |  3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| AREA DE VIVIENDA POR ALCOBA EN m2 MINIMA |  20 |  20 |  20 |  20 |
| VOLADIZO MAXIMO | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín |
| No ESTACIONAMIENTOS / POR VIVIENDA MINIMO | 1/5 | 1/5 | 1/5 | 1/5 |
| No. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES / VIVIENDA MINIMO | 1/7 | 1/7 | 1/7 | 1/7 |
| ZONAS VERDES M2 MIMINO | 40 /unidad | 30/ unidad | 25/ unidad | 1 / unidad |

|  |
| --- |
| **CENTRO URBANO ESPECIALIZADO EN CIENCIA Y TECNOLOGIA** |
| **USOS** |
| PRINCIPALES | Comercial | Comercio mayorista consumo y doméstico, cotidiano y ocasional  |
|  | Servicios | Todo Tipo  |
|  | Ambiental  | Recreación y PaisajeProtección de Fauna y Flora |
| COMPLEMENTARIOS  | Residencial  | Vivienda de todo tipo y Alojamientos excepto moteles |
|  | Industrial | Artesanal |
|  | Ambiental | Recreación y Deporte, polideportivas piscinas, parques y zonas verdes |
| RESTRINGIDOS  | Comercial | Minorista especializadoReparación y mantenimiento de vehículos |
|  | Industrial | Mediana y menor |
|  | Servicios | Servicios de reparación y mantenimiento de vehículosEstacionamientos de taxis y transporte metropolitano. |
|  |  |  |
|  | Ambiental  | Aprovechamiento de Recursos Naturales como materia prima. |
| PROHIBIDOS  |  |  |
| Restringido | Industria | **Pesada, y Mayor**  |

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

|  |
| --- |
| **AREAS URBANAS RESIDENCIALES**  |
| **USOS** |
| PRINCIPAL  | Residencial | Vivienda de todo tipo |
|  | Comercial | Comercio minorista de consumo y doméstico, cotidiano |
|  | Servicios | Educación preescolar, primaria Salud primer nivel, Asistencia y protección social |
|  | Ambiental  | Recreación y PaisajeProtección de Fauna y Flora |
| COMPLEMENTARIOS  | Industrial | Artesanal |
|  | Servicios | Establecimientos de esparcimiento sin consumo de licorServicios personales de tratamiento de bellezaSedes de organizaciones sociales y comunitariasAsistencia y protección social. |
|  | Ambiental | Recreación y Deporte, polideportivas piscinas, parques y zonas verdes |
| RESTRINGIDOS | Residencial | Alojamientos  |
|  | Comercial | Minorista especializado  |
|  | Servicios | Transporte, solamente estacionamiento y parqueaderosAdministración pública y seguridad  |
| PROHIBIDOS  | Comercial | Mayorista de todo tipo |
|  | Industrial | Pesada, Mayo y Mediana  |
|  | Servicios | Mantenimiento y reparación e vehículosComunicaciones estaciones de radio y televisión |
|  | Ambiental | Aprovechamiento de Recursos Naturales como materia prima. |

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

|  |
| --- |
| **CENTRO URBANO HISTÓRICO O DE SALGAR** |
| **USOS** |
| PRINCIPAL  | Comercial | Comercio minorista consumo y doméstico, cotidiano  |
|  | Servicios | SaludEducación Asistencia CultoCultura Administración pública y seguridad,Establecimiento Comunitarios |
|  | Ambiental  | Significado e identidad cultural |
| COMPLEMENTARIOS  | Residencial  | Vivienda Unifamiliar y BifamiliarAlojamientos, excepto moteles |
|  | Industrial | Artesanal |
|  | Ambiental | Recreación y paisaje |
| RESTRINGIDOS  | Servicios | Transporte estacionamientos y parqueaderos de vehículos livianos, taxis y transporte turístico |
| PROHIBIDOS  | Residencial | Trifamiliar y multifamiliar |
|  | Comercial | Mayorista de todo tipo,  |
|  | Industrial | Pesada, Mayor, Mediana y Menor.  |
|  | Servicios | Transporte, Mantenimiento y reparación de vehículos**Complementario, Comunicación, estaciones de radio, televisión y telefonía** |

|  |
| --- |
| **NORMAS DE APROVECHAMIENTO** |
| USO RESIDENCIAL  | Unifamiliar | Bifamiliar | Trifamiliar | Multifamiliar |
| AREA DE LOTE | 120 |  200 - 120  | 120  | 250 |
| FRENTE  |  8 |  12 - 8 |  8 | 12 |
| ALTURA EN PISOS | 2 | 2 | 2 | 4,5 |
| AISLAMIENTO LATERAL SIN SERVIDUMBRE | 0 - 1.0 | 0 -1,0 | 0 -1,0 | 0 |
| AISLAMIENTO LATERAL CON SERVIDUMBRE  | 3,0 | 3,0 –2,5  |  2,5 | 3,0 |
| AISLAMIENTO DE FONDO |  3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| AREA DE VIVIENDA POR ALCOBA EN m2 |  20 |  20 |  20 |  20 |
| VOLADIZO | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín |
| No ESTACIONAMIENTOS / POR VIVIENDA | 1/5 | 1/5 | 1/5 | 1/5 |
| No. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES / VIVIENDA | 1/7 | 1/7 | 1/7 | 1/7 |
| ZONAS VERDES M2 | 40 /unidad | 30/ unidad | 25/ unidad | 1 / unidad |

|  |
| --- |
| **CORREDOR TURÍSTICO DE SALGAR**  |
| **USOS** |
| PRINCIPAL | Residencial  | Alojamientos a excepción de moteles |
|  | Comercial | Comercio minorista consumo y doméstico, cotidiano  |
|  | Servicios | Esparcimiento, sin impactos ambientales en los residentes |
|  | Ambiental  | Recreación y PaisajeProtección de Fauna y FloraRetención de inundacionesRetención de nutrientesTodos los Usos indirectos  |
| COMPLEMENTARIOS  | Residencial  | Vivienda de todo tipo  |
|  | Industrial | Artesanal |
|  | Servicios | Seguridad |
|  | Ambiental | Recreación y Deporte, polideportivas piscinas, parques y zonas verdes |
| RESTRINGIDOS  | Comercial  | Mayorista especializado de alto impacto urbano y ambiental |
|  | Servicios | Transporte, reparación y mantenimiento de vehículosEstacionamientos de taxis y transporte metropolitano y turístico. |
| PROHIBIDOS  | Comercial | Mayorista de todo tipo |
|  | Industrial | Pesada, Mayor, Medina y Menor  |
|  | Servicios | ProfesionalesComunicación ( complementarios)Asistencia SocialEducación  |
|  | Ambientales | Aprovechamiento de recursos naturales como materia primaAsimilación de desperdicios |

|  |
| --- |
| **NORMAS DE APROVECHAMIENTO** |
| USO RESIDENCIAL  | Unifamiliar | Bifamiliar | Trifamiliar | Multifamiliar |
| AREA DE LOTE MINIMO | 350 | 700 -350  | 700  | 600 |
| FRENTE MINIMO |  12 |  24 -12 |  24 | 12 |
| ALTURA EN PISOS MAXIMA | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 4,0 |
| AISLAMIENTO LATERAL SIN SERVIDUMBRE MINIMO | 1.0 | 1,0 | 1,0 | 0 |
| AISLAMIENTO LATERAL CON SERVIDUMBRE MINIMO | 3,0 | 3,0  |  3,0 | 3,0 |
| AISLAMIENTO DE FONDO MINIMO | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| AREA DE VIVIENDA POR ALCOBA EN m2 MINIMO |  25 | 25 | 25 |  25 |
| VOLADIZO | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín |
| No ESTACIONAMIENTOS / POR VIVIENDA | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| No. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES / VIVIENDA | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| ZONAS VERDES M2 | 40 /unidad | 30/ unidad | 25/ unidad | 1 / unidad |

|  |
| --- |
| **CORREDOR TURÍSTICO DE PRADOMAR**  |
| **USOS** |
| PRINCIPAL | Residencial  | Alojamientos a excepción de moteles |
|  | Comercial | Comercio minorista consumo y doméstico, cotidiano y ocasional |
|  | Servicios | EsparcimientoCulturaDeporte Financieros |
|  | Ambiental  | Recreación y PaisajeProtección de Fauna y FloraRetención de inundacionesRetención de nutrientesTodos los Usos indirectos  |
| COMPLEMENTARIOS  | Residencial  | Vivienda de todo tipo  |
|  | Servicios | Seguridad |
|  | Industrial | Artesanal |
|  | Ambiental | Recreación y Deporte, polideportivas piscinas, parques y zonas verdes. |
| RESTRINGIDOS  | Comercial  | Minorista especializado |
|  | Servicios | Mantenimiento y reparación de vehículos. |
| PROHIBIDOS  | Comercial | Mayorista de todo tipo y minorista especializado |
|  | Industrial | Pesada, Mayor, Medina y Menor  |
|  | Servicios | Asistencia SocialProfesionalesComunicaciónSalud Educación  |
|  | Ambientales | Aprovechamiento de recursos naturales como materia primaAsimilación de desperdicios |

|  |
| --- |
| **NORMAS DE APROVECHAMIENTO** |
| USO RESIDENCIAL  | Unifamiliar | Bifamiliar | Trifamiliar | Multifamiliar |
| AREA DE LOTE MINIMO | 350 | 700 -350  | 700  | 600 |
| FRENTE MINIMO |  12 |  24 -12 |  24 | 12 |
| ALTURA EN PISOS MAXIMA | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 4,0 |
| AISLAMIENTO LATERAL SIN SERVIDUMBRE MINIMO | 1.0 | 1,0 | 1,0 | 0 |
| AISLAMIENTO LATERAL CON SERVIDUMBRE MINIMO | 3,0 | 3,0  |  3,0 | 3,0 |
| AISLAMIENTO DE FONDO MINIMO | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| AREA DE VIVIENDA POR ALCOBA EN m2 MINIMO |  25 | 25 | 25 |  25 |
| VOLADIZO | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín | 1/3 antejardín |
| No ESTACIONAMIENTOS / POR VIVIENDA | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| No. ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES / VIVIENDA | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| ZONAS VERDES M2 | 40 /unidad | 30/ unidad | 25/ unidad | 1 / unidad |

|  |
| --- |
| **CORREDOR RECREATIVO ARROYO GRANDE**  |
| **USOS** |
| PRINCIPAL | Servicios | EsparcimientoCulturaDeporte  |
|  | Ambiental  | Recreación y PaisajeProtección de Fauna y FloraRetención de inundacionesRetención de nutrientesRecarga de AcuíferosSignificado e identidad cultural |
| COMPLEMENTARIOS  | Servicios | Seguridad |
|  | Ambiental | Recreación y Deporte, polideportivas parques y zonas verdes. |
| RESTRINGIDO | Comercio | Consumo Ocasional |
|  | Servicios | Culturales |
| PROHIBIDOS  | Comercial | Mayorista de todo tipo y minorista doméstico, especializado de todo cotidiano |
|  | Industrial | Pesada, Mayor, Medina y Menor  |
|  | Servicios | Mercantiles todosEducación Salud |
|  | Ambientales | Aprovechamiento de recursos naturales como materia primaAsimilación de desperdicios |

|  |
| --- |
| **CENTRO URBANO DEPORTIVO** |
| **USOS** |
| PRINCIPAL | Comercial | Comercio minorista consumo y doméstico, cotidiano y ocasional |
|  | Servicios | EsparcimientoCulturaDeporte RecreaciónAdministrativo |
|  | Ambiental  | Recreación y Paisaje |
| COMPLEMENTARIOS  | Servicios | Seguridad |
| RESTRINGIDOS  | Comercial  | Minorista especializado y mayorista de consumo y doméstico |
|  | Industria | Artesanal |
|  | Servicios | Mantenimiento y reparación de vehículos.Transporte estacionamiento de transporte público y liviano |
| PROHIBIDOS  | Comercial | Mayorista especializado con impacto urbano y ambiental  |
|  | Industrial | Pesada, Mayor, Medina y Menor  |
|  | Servicios | Asistencia SocialProfesionalesComunicaciónSalud Educación  |
|  | Ambientales | Aprovechamiento de recursos naturales como materia primaAsimilación de desperdicios |

**CUARTA PARTE**

###### NORMAS BASICAS URBANAS

**SECCION I**

**ASPECTOS GENERALES**

**ARTICULO 156º. CONCEPTO:** Las normas básicas garantizan la calidad de vida y la seguridad de los habitantes de Puerto Colombia.

**ARTICULO 157º ACTUACIONES URBANÍSTICAS:** Se definen actuaciones urbanística e puerto Colombia las urbanizaciones y la edificación de inmuebles. Pueden ser desarrollados a través de Unidades de Actuación Urbanística directamente pro entidades publicas o mediante asociación con particulares, serán incluido en esta modalidad los macroproyectos urbanos, áreas de tratamientos integrales de mejoramiento de vivienda y se podrá concertar con las comunidades y propietarios las normas específicas y los tratamientos a adoptar.

**ARTICULO 158º PROCESOS DE URBANIZACIÓN:** Urbanización es el proceso mediante el cual un lote de terreno se conecta con la malla urbana y sus respectivos servicios públicos, de infraestructura vial y de áreas libres comunales recreativas para ser construidos Las normas que regulan el desarrollo de urbanizaciones se aplica tanto para el suelo urbano como el suelo de expansión.

**ARTICULO 159º MODALIDADES DE URBANIZACIÓN**: De acuerdo con el proceso de construcción de las obras y el uso predominante se clasifican de la siguiente manera las urbanizaciones:

1. Modalidades de realización de urbanizaciones:

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

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

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

2. Modalidades por uso predominante:

Urbanización Residencial: Cuando en el desarrollo urbano y de edificaciones predomina el uso residencial, se clasifica en unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, o residencial mixta cuando se mezclan entre sí.

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

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

Urbanización de usos mixtos: Son aquellas destinadas para más dos usos de las modalidades mencionadas en igualdad de proporciones.

**ARTICULO 160º. ASPECTOS AMBIENTALES DE LA URBANIZACIÓN:** Los principales aspectos asociados al medio natural a considerar para el desarrollo de una urbanización son:

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

4. Aire: Manejo de emisiones de tal manera que no se afecte la calidad atmosférica, ni se contamine auditivamente.

5. Zonas de riesgo: Determinar las situaciones de riesgo que se pueden presentar por los desarrollos urbanos y de edificaciones y controlar y mitigar los efectos de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.

6. Cobertura vegetal Respetar la cobertura vegetal sobre las áreas de valor paisajístico y ambiental proteger y conservar los elementos naturales.

7. Articulación del espacio público: En cumplimiento del proceso de urbanización vincular los espacios libres o zonas verdes a la estructura del espacio público urbano existente.

**SECCION II**

**VIVIENDA SOCIAL**

**ARTICULO 161º CONCEPTO:** La vivienda es un bien básico para la satisfacción de las necesidades de los seres humano, desarrolla a la persona, la familia y a la comunidad, dinamiza las actividades productivas, y es indicador del nivel cultural, la vivienda comprende la unidad privada y su entorno inmediato que conforma la vecindad.

# ARTÍCULO 162º. POLITICAS DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Para enfrentar la problemática de la vivienda de interés social y sus déficit, el Plan de Ordenamiento Territorial, propone desarrollar una política de vivienda de interés social municipal fundamentada en la oferta de suelo para VIS para vivienda nueva, el mejoramiento de vivienda y entorno, la legalización urbana y de la tenencia del suelo

Actuando en concordancia con la política nacional de vivienda,, con subsidios a la demanda que otorga el municipio y gobierno nacional a través de una entidad especializada en la municipalidad y el Gobierno Nacional.

Los programas a desarrollar son:

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

*9. Mejoramiento integral de vivienda y entorno:* su objetivo es la superación el déficit cualitativo de las edificaciones y el urbanismo de sectores marginados, con la dotación de servicios públicos, equipamiento comunitario, mejoramiento de carencias básicas en pisos, techos, muros baño y cocina en las edificaciones, complementado con la implementación de programas sociales complementarios a los programas ordinarios de la municipalidad.

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

# ARTÍCULO 163º. FORTALECIMIENTO Y PROMOCIÓN A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA*:* Capacitación y formación de iniciativas comunitarias para la obtención de vivienda nueva y oferta de suelo municipal urbanizado.

**ARTÍCULO 164º. SUBSIDIO MUNICIPAL PARA VIS:** Consiste en la asignación de un subsidio municipal en dinero o en especie como instrumento financiero para promover y apoyar el desarrollo de proyectos de vivienda social, contará con subsidios en especie por lo menos con el 10% del suelo de expansión urbana localizado en cualquier parte de la municipalidad.

**ARTICULO 165º. PARTICIPACION EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**: De acuerdo con la constitución de 1991 el Plan de Ordenamiento territorial de Puerto Colombia velará porque se ofrezcan las condiciones urbanas y rurales para acceder a una vivienda diga, dirigidas a la población más pobres de la municipalidad.

**ARTICULO 166º. CALIDAD HABITACIONAL:** La calidad habitacional de las urbanizaciones residenciales de vivienda de interés social de Puerto Colombia consideran los aspectos relacionado con la cultura, el clima, las tipologías de construcción, la estabilidad estructural, las condiciones de sismo resistencia, los tipos de solución y sus áreas mínimas, alturas y asilamientos correspondientes.

Disposiciones generales de urbanización de proyectos de vivienda de interés social:

11. Desarrollos en suelos urbanos o de expansión

12. Conexión inmediata a las redes de infraestructura de Acueducto Alcantarillado y Energía Eléctrica opcionalmente a la red de Gas.

13. Cobertura inmediata del servicio de recolección de basuras.

14. Existencia de una vía peatonal o vehicular transitable por lo menos por un costado de la vivienda.

15. Existencia de una vía vehicular máximo a 80 metros de la vivienda

16. Rutas de transporte público, máximo a 500 metros de la urbanización.

17. En el radio de cobertura de los servicios de salud educación preescolar y primaria o con oferta de áreas para la prestación de estos servicios al interior de la urbanización.

18. Respeto de cauces naturales de arroyos, zonas de inundación y cuerpos de agua.

19. Orientación favorable al clima para la protección de la asoleación y el máximo aprovechamiento de los vientos.

20. Tratamientos paisajísticos y de arborización que disminuyan el impacto dela radiación solar.

21. Vías vehiculares con pendientes inferiores al 15%

22. Garantizar el acceso a personas con discapacidad física en circulaciones continuas en el espacio público.

23. Garantizar el 1% de las viviendas para personas con discapacidad física y si se construyen por lo menos 100 unidades una por cada urbanización, que cumplan con las normas Icontec para accesibilidad de las personas al medio físico.

24. La densidad neta no podrán superar las 120 viviendas por hectárea

25. Los índices de ocupación serán menores a 0.63 en viviendas de 1 piso, menores 0.45 en vivienda de dos pisos y 0.30 en multifamiliares de más de tres pisos.

26. El frente de lote mínimo será de 8 metros.

27. El área mínima de lote es de 120 metros cuadrados

28. La relación entre frente y fondo el lote será mínimo de 1- 2

29. Zonas libres la topografía debe permitir la localización de zonas deportivas.

30. La localización de las zonas libres debe encontrarse equidistante a las viviendas.

31. La urbanización debe considerarse la iluminación del espacio público

32. En el espacio público debe garantizarse

33. La vivienda que no pertenezca a desarrollos progresivos deberá contemplar un área mima de construcción de 36 metros cuadrados de construcción.

34. La altura mínima en los espacios de alcobas salón y comedor será de 2.40 metros.

35. La altura mínima en la cocina será de 2.30 metros

36. La altura mínima en los baños será de 2.20 metros

37. La altura mínima con cubierta inclinada del 15% será 2.10 metros

38. Los espacios de salón y comedor tendrán una área mínima de 18 metros cuadrado y un lado mínimo de 3 metros

39. Los espacios de alcobas tendrán una área mínima de 9 metros cuadrados y un lado mínimo de 3 metros

40. Los espacios de baño tendrán una área mínima de 2.31 metros cuadrado y un lado mínimo de 1,1 metros

41. Los espacios de circulación y las escaleras tendrán un lado mínimo de 1 metro

42. Los espacios de cocina y ropas tendrán un área mínima de 6 metros y un lado mínimo de 1,5 metros.

43. La altura mínima en vanos para puertas es de 2 metros y el ancho mínimo para alcobas y cocina es de 0.90 metros y para baños de 0.70 metros.

44. Los espacios de salón y comedor tendrán una área mínima de 15,6 metros cuadrado y un lado mínimo de 2,8 metros

45. El ancho mínimo de los vanos para las ventanas será de 1,4 para salón y comedor y 1,20 para alcobas, previendo sistemas de ventilación cruzados.

46. Los baños deberán tener ventilación propia

47. Las urbanizaciones deberán cumplir con el Código de Sismo Resistencia.

**ARTICULO 167º. DESARROLLOS PROGRESIVOS DE VIVIENDA SOCIAL:** Es el desarrollo de vivienda de interés social que se logra a través de etapas de construcción, garantizando desde el principio, los servicios de baño y cocina conectados a las redes de infraestructura municipal, al menos una habitación y un lavadero y será por lo menos de 28 metros cuadrados de construcción.

**SECCION III**

**VIAS**

**ARTICULO 168º. VIAS URBANAS**: todas las vías consignadas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial tendrán el carácter de vía obligada y la Secretaría de Planeación Municipal estará en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación del proyecto urbanístico. El interesado podrá concertar la alineación dentro de su predio con esa dependencia.

**ARTICULO 169º. CONTRUCCION DE VIAS** Esta exigencia vía será cumplida por los lotes de más de 2000 metros cuadrados.

**ARTICULO 170º. VIAS METROPOLITANAS, DEPARTAMENTALES O NACIONALES:** Cuando se trate de vías departamentales, nacionales o metropolitanas, que no se hayan ejecutado y su ejecución este dispuesta a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente según las especificaciones que otorgue la secretaria de Planeación de otra parte si la vía no se requiere para el acceso al proyecto, simplemente se dejara libre de construcción la franja correspondiente efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante o subrasante, igual caso para las ampliaciones previstas para vías existentes.

**ARTICULO 171º. VIAS MUNICIPALES:**  Cuando se trate de vías municipales, proyectadas del sistema estructurante vial que afecten u predio por urbanizarse, debe ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con las Secretaría de Planeación y de Obras Públicas.

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

**SECCION IV**

 **DESARROLLO DE CONSTRUCCION**

**ARTICULO 172º. CONSTRUCCION:** Se trata de la normatividad específica que se expida para la construcción de edificios, adiciones, reformas o adecuaciones a las edificaciones existentes.

**ARTICULO 173º. DISPOSISIONES GENERALES**: Se trata de las exigencias sobre las exigencias relacionadas con espacio público, calidad ambiental, habitabilidad, infraestructura de servicios públicos, accesibilidad, seguridad física y funcionalidad de las edificaciones que se realicen en el municipio de Puerto Colombia, en la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 174º. RETIROS DE CONTRUCCION:** Según la confrontación de las diferentes zonas de tratamiento, las especificaciones deberán disponer de retiros frontales laterales y de fondo, que guarden relación con la altura la sección de vías, procurando que la altura no impida, la luz, ni disminuya el volumen de aire.

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

**ARTICULO 175º. ANDENES Y ANTEJARDINES**: Toda vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros para antejardines, definidos en relación con el paramento de la construcción para las edificaciones adyacentes a las vías de acuerdo con la reglamentación que para tal fin se expida.

**ARTICULO 176º. ANDENES Y ANTEJARDINES:** En ningún caso se autoriza la ocupación de andenes y antejardines para estacionamientos de vehículos o con obras que impidan la libre circulación. Para los negocios que cuenten con autorización para la utilización de antejardines o andenes para la prolongación de las actividades propias del negocio, estará vigente hasta su vencimiento

**ARTICULO 177º. ILUMINACION Y VENTILACIÓN:** La iluminación y ventilación de edificaciones destinadas a comercio e industriales y servicios mercantiles, podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

**ARTICULO 178º. INDICES DE CONSTRUCCIÓN:**  Índice de construcción es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir fluctúa según la densidad asignada para la zona.

**ARTICULO 179º. INDICES DE OCUPACIÓN:** Índice de ocupación es el porcentaje de terreno a ocupar por las edificaciones después de respetar los retiros establecidos por las normas, se tomará sobre el primer piso de la edificación.

**ARICULO 180º. DE LA CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** Todo proyectos de edificación deberá prever la construcción y adecuación de los andenes que les corresponda en toda la extensión del frente de su lote, se debe cumplir con las características seguridad, homogeneidad y las indicaciones que determine la Secretaría de planeación municipal.

**ARTICULO 181º ACCESIBILIDAD PARA TODOS:** La construcción de andenes vías sitios y edificación públicas de grana fluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igual la dotación en baños ascensores y sanitarios deberán prever condiciones de accesibilidad.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya destinarse a la prestación de un servicio directo al público a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas, de tal forma que permitan el acceso a discapacitados según las especificaciones del Ministerio de Salud.

**SECCION V**

**AREAS DE CESION**

**ARTICULO 182º. CONCEPTO :** Con el objeto de lograr un equilibrio armónico en la ocupación del territorio urbano , los nuevos desarrollos aportaran áreas de cesión obligatoria, acorde con la densidad de población sin discriminar los sectores menos favorecidos de la población. Por lo tanto son idénticas para cada uno de los nuevos desarrollos habitacionales .

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

48. Cesiones Públicas por vías vehiculares ciclo vías y vías peatonales que permiten la comunicación con la trama urbana y deberá cumplir con las especificaciones que indiquen las autoridades competentes .

49. Zonas verde o parques , que incluyen la señalización, el alumbrado, la dotación y el amoblamiento requerido para su uso adecuado y seguro.

50. Zonas para la edificación de equipamiento comunitarios de apoyo al uso residencial.

**ARTICULO 183º. CESIONES OBLIGATORIAS :** Para los desarrollos residenciales se adoptarán cesiones obligatorias por el área neta urbanizable de 12% para densidades hasta de 40 viviendas por hectárea, 15% para densidades de hasta 80 viviendas por hectárea y 20& para densidades de hasta 120 viviendas por hectárea**.**

**ARTICULO 184º. CRITERIOS DE APLICACIÓN:** Se distinguen tres modalidades de aplicación de las cesiones obligatorias así:

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

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

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

**CAPITULO 3**

**NORMAS SOBRE PLANES PARCIALES**

**ARTICULO 185º CONCEPTOS BÁSICOS:** Podrán formularse y aprobarse Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano o expansión el municipio de Puerto Colombia. La Secretaria de Planeación Municipal, decidirá sobre la pertinencia del Plan Parcial y será la encargada de presentarlo a las instancias de aprobación.

**ARTICULO 186º FORMULACION DEL PLAN PARCIAL:** Deberá considerar el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios en el área del Plan según los instrumentos cobijados por la Ley388 de1997.

**ARTICULO 187º. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Los planes parciales serán el único instrumento para definir unidades de actuación urbanística, como mecanismo que define el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**ARTICULO 188º. NUMERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:** Un plan parcial podrá definir el número de unidades de actuación urbanística que estime conveniente si así lo requiere.

**ARTICULO 189º. AREAS DE CESION:** La localización del suelo necesario par equipamientos y áreas libres y verdes correspondientes a las obligaciones urbanísticas y constructivas se determinan en el Plan parcial y la destinación para cada área

**ARTICULO 190º. REGLAMENTACION:** La Secretaria de Planeación Municipal expedirá los tramites, procedimientos requisitos y demás componentes de diseño, participación y gestión urbanística que deberán seguir los Planes Parciales.

# ARTÍCULO 191º. PLANES PARCIALES: Los planes parciales circunscritos al suelo urbano son:

**a) Recuperación del área central de conservación histórica y arquitectónica:** Uso predominante institucional, comercial y turístico, eje vial principal avenida Colombia, espacio público principal, muelle, plaza principal, casa de la cultura, alcaldía, iglesia de Puerto Colombia.

**b) Recuperación del espacio público del litoral:** Uso predominante conservación ambiental, recreación y deporte, espacio público las playas, usos complementarios instalaciones para la seguridad y la pesca.

**c) Suelo de expansión urbana de conurbación con Salgar***:* Uso predominante múltiple, eje vial antiguo camino a Puerto Colombia y la vía parque, espacio público principal, la iglesia y la plazoleta central, equipamientos principales parque y cancha deportiva, espacio público marítimo,

Los planes parciales circunscritos a los suelos de expansión urbana serán:

**d) Suelo de expansión urbana colindante al casco urbano histórico, sector cementerio:** Uso predominante vivienda de interés social, eje vial principal avenida circunvalar, espacio público principal parque deportivo y recreacional, equipamiento principal estación de bomberos y paraderos de rutas de transporte público municipal, usos complementarios comercio sobre los ejes viales secundarios.

**e***)* **Suelo de expansión urbana colindante al casco urbano histórico, sector que colinda con el municipio de Tubará:** Uso predominante vivienda de interés social, en la modalidad casa talleres con énfasis en artesanías, eje vial principal avenida circunvalar, espacio público principal parque ecológico, usos complementarios comercio sobre los ejes viales secundarios.

**f) Suelo de expansión urbana de conurbación con Salgar***:* Uso predominante múltiple, eje vial antiguo camino a Puerto Colombia y la vía parque, espacio público principal, la iglesia y la plazoleta central, equipamientos principales parque y cancha deportiva, espacio público marítimo,

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

# CAPITULO IV

#

# INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN URBANA

### ARTÍCULO 192º. PROYECTOS ESTRATÉGICOS URBANOS

**a) Macroproyectos Urbanos:**

Pretenden impulsar el tratamiento integral de intervenciones urbanas con potencial estructurantes del municipio se caracterizan por ser integrales, concertados,

Interinstitucionales, de alcance intra e inter-urbano y de gran compromiso local

1. Recuperación del espacio público marítimo:

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

Proyectos Prioritarios: Obras relacionadas con la estabilización de las playas y la mitigación del riesgo, Unidades de Actuación Urbanística

1. Area de conurbación con Barranquilla:

Se localiza en el antiguo suelo urbano de Barranquilla el uso predominante institucional universitario y tecnológico, uso complementario vivienda, ejes viales principales, carrera 51b y Autopista al mar, que presenta congestión vehicular, que no cuenta con identidad morfológica ni de uso, con un proceso de crecimiento irregular y expansivo.

### ARTÍCULO 193º. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN FINANCIERA: El programa de ejecución define, con carácter obligatorio, las actuaciones urbanísticas y las operaciones urbanas específicas contempladas en el POT, que la administración municipal de turno se obliga a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

**a. Instrumentos de financiación**

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

**b. La participación en la plusvalía**

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

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

De acuerdo con las decisiones de ordenamiento del PBOT y con base en lo dispuesto en la ley 388 de 1997 sobre los hechos generadores de plusvalía, las zonas con efecto de plusvalía son las siguientes:

Aquellas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por el cambio en la clasificación del suelo; es decir los terrenos que pasaron de ser suelo rural a suelo suburbano o suelo de expansión urbana, partiendo de la clasificación del tipo del suelo otorgada por el IGAC, así como aquellos terrenos que siendo definidos como área rural, son clasificados por el PBOT como suelo urbano.

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

**c. Contribución de valorización**

La contribución de valorización ha sido en la práctica, la fuente de recursos para financiar la ejecución de obras de gran impacto urbanístico pero, especialmente aunque no de manera exclusiva, las del plan vial primario de los municipios. La contribución de valorización ya cuenta con su propio estatuto, el cual seguirá rigiendo sin ajustes especiales a menos que ello sea estrictamente necesario para adecuar el instrumento a las nuevas tendencias del derecho urbanístico y del ordenamiento territorial, conforme a la Ley 388.

**d. Pagares de Reforma Urbana:**

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

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

**e. Bonos de Reforma Urbana:**

Los bonos de reforma urbana de que trata el Articulo 103 y siguientes de la ley 09 de 1989 son instrumentos de deuda pública cuyo objetivo especifico es financiar la construcción de obras de urbanismo en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística o el mejoramiento o rehabilitación de vivienda de interés social construcción ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centro de acopio plazas de mercado y ferias, mataderos instalaciones recreativas y deportivas, tratamientos de basuras y saneamiento ambiental.

### ARTÍCULO 194º. INSTRUMENTOS PARA PROGRAMAR LA ACTUACIÓN PÚBLICA:

**51. La participación en la plusvalía**

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

a. La incorporación del suelo Rural a suelo de Expansión Urbana o la consideración de parte del suelo Rural como Suburbano.

b. El cambio o modificación en el régimen de uso del suelo.

c. En nuevos asentamientos en que se permitan un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción o ambos a la vez

**PARÁGRAFO :** En los sitios donde acorde con los planos parciales se de alguno de los hechos generadores de que tratan los numerales 2 y 3 la administración municipal, en el mismo plan parcial, podrá decidir si se cobra la participación en plusvalía.

**ARTÍCULO 195º. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:** La tasa de participación en plusvalía será del 35 % del mayor valor del Inmueble en aquellos casos en que se decida su cobro

**ARTÍCULO 196º. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA:** Los recursos provenientes de la participación en plusvalía serán invertidos de conformidad a la ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 197º. CONTRIBUCIÓN** **DE VALORIZACIÓN:** Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el PBOT, en los planes parciales la administración podrá utilizar la contribución de Valorización

**PARÁGRAFO:** Autorícese al señor Alcalde municipal para establecer el Departamento Administrativo de Valorización Municipal en un termino no mayor de 4 meses a partir de la aprobación de este acuerdo.

**ARTÍCULO 198º. DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:** Toda adquisición y expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el articulo 58 de la ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de uso del suelo establecidos en el POT.

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

###### QUINTA PARTE

###### EL COMPONENTE RURAL

**TITULO I**

**ARTÍCULO 199º. DEFINICION DEL SUELO RURAL:** El suelo rural del municipio se define a través de zonas: De conservación y protección, zonas de uso múltiple. (1: 25000 Plano No 1 Formulación), su estructura la constituyen elementos naturales e introducidos.

**CAPITULO I**

**ELEMENTOS NATURALES**

**ARTICULO 200º. CONSTITUCIÓN:** Lo conforman los sistemas orográfico, hidrográfico y las áreas de interés ambiental y ecosistemas estratégicos naturales. Son criterios fundamentales del área rural:

1. Los aspectos ambientales tendrán prevalencia sobre otros procesos, tales como los de construcción, parcelación o explotación. Para el aprovechamiento de los recursos naturales se dará prioridad a los usos propios del suelo rural.

2. Se dará protección a los recursos naturales tales como, el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno.

3. Se considera la protección a la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se pueden general con la explotación minera.

**ARTICULO 201º. OROGRAFIA:** El sistema orográfico rural está compuesto por los siguientes elementos el cerro Cupino, Nisperal, La Risota y Pan de Azucar:

**ARTICULO 202º HIDROGRAFIA:** Lo constituyen los arroyos ubicados en el suelo rural, se incluyen las franjas de protección y los cuerpos de agua continentales y costeros el Arroyo Leòn, Nisperal, el Chiquito, le Grande, Cupino, Boca caña, Caño ciego y Bajo Ostióny las Cienagas de Sabanilla, La Charca, el Rincón, Balboa, Manatíes

**ARTICULO 203º DE LAS CORRIENTES NATURALES:** Las corrientes de agua de los arroyos deben conservar su cauce natural y éste no podrá modificarse , si es necesaria una desviación o rectificación , este debe contar con la aprobación de las autoridades competentes.

**ARTICULO 204º**   **MANEJO DE AREAS DE PROTECCIÓN :** En las áreas de protección arroyos de deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación de los cuerpos de agua nacimientos de aguas.

**ARTICULO 205º AREAS DE INTERES AMBIENTAL:** Están conformadas por las áreas de conservación y protección del sistema orográfico a partir de la cota 90 MSM, las áreas de conservación y protección del sistema hidrográfico es decir 30 metros a cada lado del eje de los arroyos.

Las playas, el mar interior y mar territorial y las áreas de conservación y protección del litoral contadas a partir del punto mas alto de la marea más alta y 100 metros al interior del continente.

Las áreas de conservación y protección de los humedales costeros de Balboa, Manatíes y las lagunas, El Rincón, Caujaral y Hatoviejo

**CAPITULO II**

**DE LOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES**

###### SECCION 1

###### VIAS Y TRANSPORTE

###### ARTICULO 206º. DE LA COMUNICACIÓN VIAL RURAL: El sistema vial rural comprenden las vías nacionales y metropolitanas

###### ARTICULO 207º. DE LA JERARQUIA VIAL RURAL: De acuerdo con el alcance y las posibilidades de conexión que ofrecen las vías que cruzan la zona rural se clasifican en tres jerarquías:

#### Vías principales

Vías secundarias

vías terciarias

**ARTICULO 208º. VÍAS PRINCIPALES:** Corresponden al sistema de corredores interregionales y metropolitanos, su función es la de conectar el municipio con el área metropolitana, la región y la nación.

1. Vía la mar o Avenida Olaya herrera.

2. La vía del arroyo grande

3. La Autopista metropolitana malambo – Puerto Colombia

**ARTÍCULO 209º. VÍAS SECUNDARÍAS:** Corresponden a los corredores urbanos de Barranquilla que se vinculan a la red vial municipal, así:

d. La carretera Ecológica

e. La vía Universitaria

###### ARTICULO 210º. VIAS TERCIARIAS: Son las que permiten el acceso a los diferentes predios o parcelaciones de la zona rural, su calzada mínima debe ser de 4 metros , con una berma de 1.5 metros y una franja pública de 7 metros y un retiro mínimo d edificaciones de 1.50 metros

###### SECCION 2

###### SERVICIOS PUBLICOS RURALES

###### ARTICULO 211º. DISPOSICIONES SOBRE DESHECHOS LIQUIDOS Y SÓLIDOS: Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar la disposición final de desechos líquidos y sólidos

###### ARTICULO 212º. DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES: Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

**ARTICULO 213º. ADQUISICION DE AREAS PARA LA DISPOSICION Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:** De conformidad con la normatividad vigentes , se delimitará y se procurará la adquisición de las áreas requeridas para el tratamiento de las aguas residuales de las zonas urbanas.

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

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

El municipio realizará los estudios y las gestiones necesarias para reubicar la alguna de oxidación existente, por su cercanía al perímetro urbano.

###### TITULO II

###### NORMAS RURALES GENERALES

**SECCION 1**

**ZONAS DE PROTECCIÓN**

**ARTÍCULO 214º. ZONAS DE PROTECCIÓN RURALES :** Constituidos por las zonas de protección de los componentes naturales del territorio y los componentes introducidos y zonas que por ser zonas de alto riesgo, tiene restringido la posibilidad de uso y urbanización .

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

**ARTÍCULO 215º. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LOS COMPONENTES NATURALES :** Se clasifican en suelos de protección del sistema orográfico, hidrográfico y de ecosistemas estratégicos.

**ARTICULO 216º. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA OROGRÁFICO** Corresponde a las colinas y montañas de la municipalidad a partir de la cota 90 metros sobre el nivel del mar y pendientes superiores al 15%

El uso predominante es bosques y reforestación; en pendientes entre el 15% y el 25% se podrán habilitar parques y zonas recreativas con vialidad secundaria.

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

**ARTÍCULO 217º. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO :** Comprende las franjas de protección de arroyos, cuerpos de agua y las playas .

*Zonas de protección de arroyos :* En estas zonas no se permiten construcciones de ninguna clase y se protegerá la fauna y la flora existente, se contabilizará 30 metros a lado y lado del eje de los arroyos.

*Zonas de protección de lagunas costeras y lagunas interiores* : En estas zonas no se permiten construcciones de ninguna clase y se protegerá la fauna y la flora existente, se contabilizará 30 metros medidos desde el punto mas alto del nivel del agua y sus zonas de inundación.

*Zonas de protección de playas* : En estas zonas no se permiten construcciones de ninguna clase y se protegerá la fauna y la flora existente, se contabilizará 100 metros al interior del continente medidos desde el punto de la marea más alta.

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

**ARTICULO 218º. ZONAS DE PROTECCIÓN POR ALTO RIESGO:** Son las zonas de inundación en las llanuras de manglar y de derrumbe la inestabilidad de los suelos se localiza en la unidad de plataformas abrasivas o acantilados del litoral.

#

**ARTICULO 219º. ZONAS DE PROTECCIÓN COMPONENTES INTRODUCIDOS:**  Las categorías definidas para el ámbito rural son:

52. Zonas de protección por restricciones sanitarias

53. Zonas de Protección por transmisión eléctrica

54. Zonas de Protección por afectación vial.

55. Zona de Protección por Restricciones Sanitarias.

**ARTICULO 220º. ZONAS DE PROTECCIÓN POR RESTRICCIONES SANITARIAS** *:* Son suelos que poseen restricciones por la presencia de infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, lagunas de oxidación, que exigen áreas de protección para la localización de actividades residenciales cercanas. Comprende las áreas circundantes de la laguna de oxidación colindante al casco urbano de Puerto Colombia que tiene una afectación de un (1) kilómetro de radio de la localización de las lagunas, área que no puede desarrollarse en áreas residenciales.

**ARTICULO 221º. ZONA DE PROTECCIÓN POR RESTRICCIONES DE LÍNEAS DE TRANSMISIONES ELÉCTRICA:** Son los suelos adyacentes a las líneas de conducción de redes eléctricas de 500 KW con 32 metros a lado y la do , 230KW 16 metros a lado y lado y 115 KW 8 metros a lado y lado de la línea de energía

Reglamentadas por la empresa prestadora de los servicios de energía eléctrica respectiva son necesarias para prevenir cualquier peligro o riesgo por la caída de las líneas de alta tensión y arriesguen la vida de los habitantes .

**ARTICULO 222º. ZONAS DE PROTECCIÓN, AFECTACIÓN DEL SISTEMA VIAL RURAL:** Son las franjas paralelas y colindantes con las vías del sistema primario, secundario y terciario, zonas de protección ambiental, en suelo privado, complementario al derecho de vía, cuyo objeto es posibilitar, una ampliación, o paso de una red de servicio público que necesariamente debe constituirse en zona de forestación, su dimensión del tipo de vía y de las reglamentaciones específicas establecidas por el municipio.

**ARTICULO 223º. ZONAS DE PROTECCIÓN VIAS PRINCIPALES:** Con una especificación para ésta categoría de 30.00 metros de franja vial , o la existente que prevalece , de 7.30 metros de ancho por calzada, 1.80 metros de berma o camino a cada costado de la calzada y 9.55 metros cada costado de franja de protección ambiental y con restricciones para desarrollos habitacionales de 100 metros a lado y lado de la vía .

**ARTICULO 224º. ZONAS DE PROTECCIÓN VIAS SECUNDARIAS:** Con una especificación de 20.00 metros de franja vial o la existente que prevalece, con una calzada de 6.00 metros, 1.00 metros de berma a cada costado de la calzada 6.00 metros a cada costado de franja de protección ambiental.

**ARTICULO 225º. ZONAS DE PROTECCIÓN VIAS TERCIARIAS**  Zonas de Protección, sobre el sistema de vías del tercer orden

**a)**  Vías de acceso al suelo urbano las especificaciones para ésta categoría son: 20.00 metros de franja vial o la existente que prevalece en una sola calzada, 6.00 metros de calzada, 1.00 metros de berma a cada costado de la calzada, 6.00 metros cada costado de franja de protección ambiental.

**b)** Vías de acceso a las parcelaciones suburbanas La especificación para ésta categoría es: 15.00 metros de franja vial o la franja existente que prevalece en una calzada, de 5.00 metros de ancho de calzada, 1.00 metros de berma a cada costado de la calzada y 4.00 metros libres a cada costado de la calzada de franja de protección ambiental.

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

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

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

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

**SECCION 2**

**DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 226º. USOS GENERALES DEL SUELO:** La zonificación de usos del suelo identifica la vocación del territorio, la forma más adecuadas de utilizarlo de manera que se garantice el desarrollo sostenible del territorio.

**ARTICULO 227º. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL:** Se tendrá en cuenta la complementariedad entre los usos de protección y los de aprovechamiento de los recursos naturales , la ocupación racional del territorio, la preservación del patrimonio natural y propiciar el crecimiento del sector primario de la economía municipal, estableciendo los siguientes usos predominantes con los siguientes objetivos .

Uso predominante Objetivo

Ambientales Forestal Protector, Forestal Productor con el fin de controlar el deterioro del paisaje y los impactos ambientales sobre los cuerpo de agua y el sistema orográfico, de manera que se garantice procesos productivos más limpios y la sostenibilidad del patrimonio ambiental municipal.

Residencial : Fortalecimiento del uso de vivienda rural l y campestre.

Servicios: Especialización de la municipalidad en servicios la servicio de la producción agrícola pecuaria y pesquera.

Alojamiento Promoción del patrimonio ambiental municipal como su principal capital de trabajo, compatible con el uso residencial y de servicios.

Recreación y Turismo Ecològico Promoción y organización de las actividades turísticas y recreativas ligadas a las playas y los ecosistemas estratégicos.

**ARTÍCULO 228º. TIPOS DE USOS.** De acuerdo con las actividades los usos se clasifican en uso reforestación, agrícola y pecuario, residencial, servicios, comercial, industrial y de servicios.

**ARTICULO 229º. USO RESIDENCIAL**. Todo terreno que se adecue o presente el uso de edificaciones de vivienda campestre, como uso predominante o con la construcción de viviendas de apoyo a la población que realiza actividades rurales

**ARTICULO 230º USO COMERCIAL.** Entiéndase la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal, relacionadas con las actividades rurales y la vivienda campestre .

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

**ARTICULO 231º. USO INDUSTRIAL** Se entiende como aquella actividad de explotación de los recursos naturales, o el procesamiento en niveles básicos.

**ARTICULO 232º. USO DE SERVICIOS.** Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes y servicios que satisfacen las necesidades básicas de la población rural. Se clasifican en mercantiles, comunitarios e institucionales**.**

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

**57. Servicios a la comunidad o institucionales:** Son aquellos que proporcionan bienestar, e incrementan el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad, la protección social, la salud, la educación

**ARTÍCULO 233º. APTITUD FORESTAL .** Son áreas de aptitud forestal los terrenos de propiedad pública o privada, reservados exclusivamente para la protección, el mantenimiento y la utilización racional de áreas forestales protectoras o productoras protectoras.

.

**ARTÍCULO 234º. USO FORESTAL PROTECTOR** Son las zonas conservadas con bosque natural o artificial para proteger losrecursos naturales renovables, prevalece el efecto protector y sólo se permita la obtención de productos secundarios del bosque.

**ARTICULO 235 º. USO FORESTAL PRODUCTOR: S**on las zonas con bosque que protegen los recursos naturales y no se permite ningún tipo de explotación productiva ni edificación sobre estas áreas.

**ARTICULO 236º. USO AGRÍCOLA Y PECUARIO:** Son las zonas rurales que permiten la producción agrícola y pecuaria, pertenecen al suelo rural- rural

**ARTICULO 237º. USO EXPLOTACIÓN MINERA** : S**on las áreas que cuentan con permiso emitido por la autoridad ambiental, de explotación de calizas, que serán rehabilitadas una vez se agote la beta.**

Este Uso se encuentra restringido al suelo rural – rural y se encuentra limitado a las áreas autorizadas de las explotaciones existentes, siempre y cuando no generen impactos ambientales considerables a asentamientos humanos, cercanos, caso en el cual la autoridad ambiental definirá las acciones a seguir para la mitigación de ellos, y si es necesario la pérdida de la licencia de explotación.

**ARTICULO 238º .DEFINICIÓN DE USOS.** Se definen usos principales, que son las actividades señaladas como predominantes que responden a la vocación del lugar, usos complementarios que son los que pueden coexistir, usos restringidos, que corresponde a actividades que por su impacto requieren de un concepto previo de la Secretaria de Planeación Municipal, y usos prohibido que no corresponde a la vocación del lugar y por lo tanto no son permitidos en ese lugar.

**ARTICULO 239º. ASIGNACION DE USOS** : De acuerdo con las definiciones y conceptos de uso descritos se determinan para cada una de las unidades homogéneas del paisaje

**ARTICULO 240º. ASIGNACION DE NIVELES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO:** De acuerdo con los indicadores de aprovechamiento del suelo definido en este Acuerdo se definen para cada una de las unidades homogéneas del paisaje.

|  |
| --- |
| **SUELO RURAL UNIDAD DE PLAYAS**  |
| **USOS** |
| PRINCIPAL | Ambiental  | Reforestaciòn y conservación de especies existentes . Protección de Fauna y FloraPesca y acuiculturaCriaderos de animales marinosRetención de inundacionesRetención de nutrientes |
| COMPLEMENTARIOS  | Servicios | Turismo de sol y playaEdificaciones transitorias de seguridad y servicios al turista.Edificaciones transitorias de servicio a la población pesquera |
|  | Industria | Industria familiar y artesanal del recurso pesquero  |
| RESTRINGIDO | Residencial  | Edificaciones existente autorizada por las autoridades competentes  |
| PROHIBIDOS  | Residencial  | De todo tipo  |
|  | Comercial | De todo tipo |
|  | Industrial | De todo tipo  |
|  | Servicios | Transporte almacenamiento y depósito de mercancías Establecimientos de esparcimientoServicios profesionales FinancierosSaludCulturaAsistencia y protección socialAsociaciones y organizaciones de al comunidad  |
|  | Ambientales | Receptor de vertimientos de residuos líquidos y sólidos |

|  |
| --- |
| **UNIDAD DE PLATAFORMAS ABRASIVAS O ACANTILADOS** |
| **USOS** |
| PRINCIPAL | Reforestaciòn y conservación de especies apropiadas. Protección de Fauna y Flora |
| COMPLEMENTARIOS  | Residencial | Vivienda Unifamiliar Campestre  |
|  | Comercio | Minorista productos de primera necesidad  |
|  | Industria | Industria familiar y artesanal |
|  | Servicios | Establecimientos de esparcimientoServicios profesionales complementariosAlbergues y criaderos de animalesCasa de rehabilitación y repososCentros de atención y protección social  |
| RESTRINGIDO | Residencial  | Alojamientos, campamentos y albergues |
|  | Comercio | Minorista suntuario |
|  | Servicios | Sedes de organizaciones sociales o comunitariasCultoRecreación  |
| PROHIBIDOS  | Comercial | Mayorista de todo tipo  |
|  | Industrial | Pesada , Mayor y Mediana |

|  |
| --- |
| **UNIDAD ZONAS DE INUNDACION** |
| **USOS** |
| PRINCIPAL | Ambiental  | Reforestaciòn protectora Retención de inundacionesRetención de nutrientes |
|  | Servicios | Recreación y Turismo Ecológico  |
| COMPLEMENTARIOS  |  | Campamentos y albergues campestres de apoyo al turismo ecològico |
| PROHIBIDO | Residencial  | Vivienda campestre  |
|  | Ambiental  | Extracción de madera |
|  | Residencial | Vivienda unifamiliar , bifamiliar y nultifamilair |
|  | Servicios | De todo tipo |
|   | Comercial | Minorista de todo tipoMayorista en general  |
|  | Industrial | Pesada, Mayor, Medina y pequeña |

|  |
| --- |
| **SUELO RURAL – ZONA DE COLINAS Y MONTAÑAS**  |
| USOS |
| PRINCIPAL | Ambiental | Reforestación protectoraProtección de Fauna y Flora |
|  | Residencial  | Vivienda Rural dispersa |
|  | Servicios | Recreación Ecològica |
|  | Industrial | Explotación Minera con las respectivas licencias o concesiones |
| COMPLEMENTARIOS  | Servicios | Seguridad para el turismo ecológicoAlbergues y campamentos de apoyo al turismo ecológico.Estaciones de retransmisión de radio y televisión |
| PROHIBIDOS  | Residencial | De todo tipo |
|  | Comercial | Minorista y mayorista de todo tipo  |
|  | Industrial | Pesada, Mayor, Medina y Menor  |
|  | Servicios | Mercantiles todosEducación SaludFinancierosProfesionalesAdministrativosSaneamiento Infraestructura víal |
|  | Ambientales | Aprovechamiento de recursos naturales como materia primaReceptor de residuos sólidos y líquidos.  |

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

|  |
| --- |
| **UNIDAD ZONAS DE USO MIXTO** |
| **USOS** |
| PRINCIPAL | Residencial | Vivienda campestre  |
|  | Industria | Agroindustria , Familiar y artesanal |
|  | Servicios | Recreación y Deporte Sedes de organizaciones y agremiaciones |
| COMPLEMENTARIOS  | Comercio | Minorista de vehículos, maquinaria y equiposDepósitos y almacenamiento de mercancíasProducción pecuaria agrícola y pesquera |
|  | Servicios  | EsparcimientoSedes administrativas de seguridadServicios al vehículo liviano  |
| RESTRINGIDO | Comercial  | Comercio suntuario  |
|  |  | Mayorista en generalTalleres  |
|  | Industrial | Menor  |
|  | Servicios | CulturalesCultosSaludEducación |
| PROHIBIDOS  | Comercial | Mayorista en general Talleres industrialesExtracción minera |
|  | Industrial | Pesada, Mayor.  |

**ARTICULO 241**º. **DENSIDADES HABITACIONALES SUELO RURAL:**  Los aprovechamientos constructivos en el suelo rural se establecen bajo los criterios de baja densidad y conservación ambiental.

Las densidades serán el resultante de los tamaños mínimos de lote por unidad de vivienda que se establezcan permitiendo mayores aprovechamientos del suelo suburbano que del suelo rural y los menores en los suelos de protección.

**ARTICULO 242º. AREAS MINIMAS DE LOS LOTES :**Este parámetro busca controlar la parcelación acelerada en que se encuentra el suelo rurales para que no se incremente la densidad y se evite la saturación de las redes de infraestructura y el tratamiento de las aguas servidas.

Áreas de protección de arroyos , de lagunas costeras e interiores, zonas de riesgo y zonas de playa, no se podrán fraccionar ni se permiten ningún tipo de construcciones permanentes, ni de infraestructura especialmente vial.

Áreas de conservación del sistema orográfico 30.000 metros cuadrados.

**ARTÍCULO 243º. SUELO SUBURBANO:** Constituyen las áreas ubicadas al interior del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con las siguientes restricciones de uso intensidad y densidad, garantizando el auto-abastecimiento de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido e la ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría la unidad de colinas y montañas para la protección de cauces y embellecimiento paisajístico hasta la cota 100 SNM y la unidad de uso múltiple.

No comprende ningún asentamiento nucleado, se permiten los uso de vivienda unifamiliar en suelos con pendiente hasta del 15%, equipamientos de salud y educación, industria turística ligera, zonas deportivas, vialidad primaria y secundaria, con pendientes hasta del 25% parques y zonas recreativas, con restricción vialidad primaria y zonas deportivas y con pendientes superiores al 25% bosques y reforestación, con restricción parques y zonas recreativas, con una densidad de máximo 10 viviendas por hectárea.

**ARTICULO 244º. DE LAS VIAS** El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote objeto de la parcelación así como al planeamiento interno, proponiendo el tratamiento de la superficie de rodadura que este de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente el régimen de pluviosidad y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.

El cerramiento de lo lotes será con cercamientos artificial transparente o setos vivios con un altura que permita la visual al lote

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

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

### ARTICULO 245º. DEL ACCESO A LOS LOTES: Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada.

### ARTICULO 246º. DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVIICOS PUBLICOS: En el caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de aguas servidas . El diseño de la infraestructura debe permitir la conexión a los sistemas de acueducto energía y disposición de residuos líquidos para otro tipo de usos

### ARTICULO 247º. DE LA DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES: Todo desarrollo en el suelo rural debe presentar a la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final.

### ARTICULO 248º. VIVIENDA CAMPESTRE: Corresponde A LA edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que no cuentan con predominio de los usos propios del suelo rural, Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción rural, sino que responden a la demanda de calidad ambiental de los residentes urbanos, o son alternativas de segundo alojamiento para la población urbana, por lo tanto a ellas se les imputará las cargas propias de los inmuebles urbanos.

**ARTICULO 249º. VIVIENDA RURAL :** Corresponde a las edificaciones destinadas al uso residencial localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos y actividades de la zona rural Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de llas zonas de protección.

**ARTICULO 250º. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**: Toda parcelación deberá contar con licencia de construcción y la autorización de la autoridades competentes en cuanto a al utilización de los recursos naturales renovables.

# DISPOSICIONES FINALES

###### ARTÍCULO 251º. NORMATIVIDAD URBANA : Se conservan todas las normas especificas del Código de Urbanismo producto del acuerdo número 025 de julio de 1995 que no le sean contrarias a este Acuerdo y se otorgan facultades al señor Alcalde para ajustar dicho código, a lo establecidos en el acuerdo 004 del 2000 sobre el ordenamiento físico-espacial del Área Metropolitana, y en lo definido por el presente acuerdo, en un plazo no superior a 30 días.

**ARTICULO 252º. DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN:** Continúa vigente los programas incluidos en el Plan de Desarrollo y el Plan de Inversión aprobado para el periodo 1998 – 2000.

**ARTÍCULO 253º.**  **DEROGATORIAS:** Este acuerdo derogan todas las normas que le sean contrarias y rige a partir de su publicación.

Publíquese y cúmplase

Dado en puerto Colombia a los .... días del mes... del 2000.