



## CAPITULO I

### ANTECEDENTES LEGALES

#### MARCO LEGAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Ordenamiento Territorial en la constitución Colombiana está concebido desde una perspectiva múltiple y establece sus fundamentos contemplando temas como: Régimen Territorial, Patrimonio Cultural, Étnico y Natural, Desarrollo Territorial Equilibrado, Participación Social. Entre esta variedad de leyes, decretos reglamentarios y resoluciones de tipo general y sectorial que manejan el tema, los más importantes se relacionan con la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

#### LEY 388 DE 1997

La Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, es un instrumento normativo que establece las pautas para orientar equitativa y racionalmente el desarrollo territorial, en el cual esta norma lo denomina Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y en él se planificara el futuro a corto, mediano y largo plazo del desarrollo de los entes territoriales. Este Plan de Ordenamiento Territorial, exige realizar ajustes a lo planificado, regula la utilización del territorio, la transformación y ocupación del espacio en armonía con el medio ambiente, el desarrollo socio-económico y las tradiciones históricas y culturales.

#### DEFINICIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio.

El Plan de Ordenamiento Territorial se constituye en un conjunto de acciones concertadas y coherentes de dos tipos: político-administrativo y de planificación física, cuyo objeto primordial es que el ente territorial disponga de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio y de regulación, de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico.

#### COMPONENTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Plan de Ordenamiento Territorial se constituye de tres componentes principales:

- ✓ Componente General
- ✓ Componente Urbano
- ✓ Componente Rural



La vigencia de un POT tiene relación con los periodos de las administraciones locales, tendrá una vigencia de tres (03) periodos de las administraciones locales, además, y según la ley el plan contiene: Código Urbanístico, Formulación, Resumen Ejecutivo y un acuerdo que adopta el Plan.

Para el Municipio de Baranoa que cuenta con una población aproximada (según DANE) de 50.000 habitantes le corresponde adoptar un **Plan Básico de Ordenamiento Territorial**.

## PROCESO DE CONSULTA DEMOCRÁTICA Y DE SANCIÓN POR CONCEJO MUNICIPAL

### AUTORIDAD AMBIENTAL

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial se someterá en primera instancia a la autoridad ambiental regional, que en departamento del Atlántico la ejerce la Corporación Autónoma Regional del Atlántico- CRA-, quien evalúa en los temas de su competencia y lo aprueba o recomienda y sugiere cambios. Legalmente tendrá un tiempo no mayor a treinta días (30) para dar su concepto sobre el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

### CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN

Posteriormente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se someterá al Consejo Territorial de Planeación a fin de rendir por parte de esta instancia conceptos y recomendaciones para incluirlos en el plan. Este consejo territorial solicitará conceptos y opiniones de los gremios económicos, asociaciones profesionales y actores sociales en el Municipio a fin de acoplar recomendaciones y observaciones al mismo.

Igual que la autoridad ambiental el Consejo Territorial de Planeación tendrá un tiempo no mayor a treinta días (30) para dar su concepto sobre el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

### CONCEJO MUNICIPAL

Cumplidas las etapas anteriores, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se presentará al Concejo Municipal, Corporación que dispone máximo de dos (2) meses para su sanción. Toda modificación expuesta por el Concejo Municipal debe contar con la aprobación de la administración municipal.

### PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

Los fundamentos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial parten de la Constitución Nacional de Colombia en la que al considerarse al municipio como una *entidad territorial fundamental*, se genera un concepto que permite caracterizarlo como un organismo de Derecho Público, dotado de competencias y funciones a desarrollar de acuerdo con el grado de autonomía que la misma Carta Política le asigna. Dentro de los artículos pertinentes al ordenamiento territorial en la **Constitución Política** se identifican los siguientes:



- El artículo **80**, que versa sobre la planificación, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales; mientras los artículos **103** y **106** establecen las formas de participación comunitaria en las decisiones que son de su interés.
- El **311**, en el que se establece un conjunto de fines básicos que deben ser logrados por los municipios, dentro de los cuales se destacan los siguientes: prestación de servicios públicos, construcción de obras para el desarrollo local, **ordenamiento del territorio**, promoción de la participación ciudadana, promoción del mejoramiento social y cultural de sus habitantes, entre otros.
- El **313** concede facultades a los Concejos Municipales para reglamentar el uso del suelo, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción, preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural municipal.
- El **339** define la necesidad de desarrollar estrategias y orientaciones de política económica, social y ambiental para asegurar la acción de las entidades territoriales.
- El **285** que define la organización y división territorial.
- El **288** que define las competencias en las entidades territoriales.
- El **286** que define los tipos de entidades territoriales.
- El **300** que define la creación de los Municipios.
- El **320** que define la categorización de los Municipios.
- El **306** que habla sobre las regiones administrativas y de planificación.
- El **301** que habla sobre regiones.
- El **318** que habla sobre las comunas y corregimientos.
- El **007** que define la protección de la diversidad étnica y cultural.
- El **008** y **072** que define la protección de la riqueza cultural y natural.
- El **079** que define el Derecho a gozar de un ambiente sano.
- - El **334** que define la explotación de los recursos naturales y usos del suelo e intervención del Estado en la economía y ordenamiento territorial.
- El **103 - 106** que define la formas de participación ciudadanas.

Este articulado Constitucional condujo posteriormente al desarrollo de leyes y decretos mediante los cuales se han fijado parámetros aún más específicos para la planeación urbana, la planeación económica y social y el ordenamiento territorial. De estos es preciso señalar los siguientes:

**Ley 99 de 1993.** Mediante esta ley se creó el Ministerio del Medio Ambiente y se organizó el Sistema Nacional Ambiental (SINA), lo cual permitió, la creación de la Corporación Autónoma Regional (CRA) nivel Departamental, en el Distrito, la creación del Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DADIMA), con competencias en las áreas de la planificación, regulación y control del medio ambiente urbano en la ciudad de Barranquilla, y en el caso del Municipio de Baranoa, tenemos, la División de Saneamiento Ambiental, la cual regula y controla el medio ambiente de todo el Municipio, corregimientos y veredas. La ley, en su artículo 65 señala: Dictar, dentro de los límites establecidos por la Ley, los reglamentos y las disposiciones superiores, las normas de ORDENAMIENTO TERRITORIAL y las regulaciones sobre el uso del suelo<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 65, numeral 8º, de la Ley 99 de 1993.



**Ley 134 de 1994.** Precisa los mecanismos de participación ciudadana y las normas fundamentales a partir de las cuales se rige la participación democrática de las organizaciones civiles.

**Ley 136 de 1994.** Define los principios generales sobre la organización y funcionamiento de los municipios, precisando que uno de los principales es el de *ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal*.

**Ley 142 y 143 de 1994.** Conocida como Ley del Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios, regula la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural, entre otros, vitales para el desarrollo de las comunidades urbanas y rurales.

**Ley 152 de 1994.** Mediante esta ley el Gobierno Nacional expidió el Estatuto Orgánico del Plan de Desarrollo, estableciendo los procedimientos y mecanismos para su elaboración, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación y control, siendo aplicable a la Nación, las entidades territoriales y organismos públicos de todo orden. Fija herramientas y mecanismos que viabilizan y facilitan procesos de planeación, fijando claramente competencias y responsabilidades.

**Ley 388 de 1997.** Considerada como la Nueva Reforma Urbana, señala, dentro de sus objetivos lo siguiente: Establecer los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural<sup>3</sup>... Seguidamente define los principios que fundamentan el Ordenamiento Territorial: 1°. La función social y ecológica de la propiedad; 2°. La prevalencia del interés general sobre el particular y, 3°. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios<sup>4</sup>.

En el Capítulo II de la Ley se especifica el concepto de Ordenamiento Territorial, entendiéndolo como un conjunto de acciones político -administrativas y de planificación concertadas, que complementan la planificación económica y social con la dimensión territorial de los centros urbanos.

**Decreto 879 de 1998.** Reglamenta disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y Distrital y profundiza los aspectos metodológicos y de contenido relacionados con el POT. Además, establece como fecha tope\* para su presentación y aprobación el día 24 de enero de 1999, fecha a partir de la cual las licencias de construcción o urbanización deberán expedirse de conformidad con lo previsto en los respectivos planes de ordenamiento territorial. Precisa igualmente aspectos asociados con trámites de orden procedimental, los cuales deben cumplirse para la aprobación por parte de los respectivos Concejos Municipales o Distritales.

**Decreto 1420 del 24 de julio de 1998.** Está orientado a señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos destinados a precisar los valores comerciales de los bienes inmuebles. Establece los conceptos de zona o subzonas geoeconómicas homogéneas, áreas morfológicas

---

<sup>2</sup> Ley 136 de 1994, Artículo 3°, numeral 2.

<sup>3</sup> y <sup>4</sup> Ley 388 de 1997, Artículo 1°, numeral 2° y Artículo 2°.

\* El Decreto 150 del 21 de enero de 1999 de la Presidencia de la República prorrogó en un año (Artículo 2°) la presentación y entrada en vigencia del POT.



homogéneas para la delimitación de las unidades de actuación urbanística; establece que para el cálculo de la plusvalía (artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997) a partir del primer plan de ordenamiento, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto de plusvalía será el correspondiente al 24 de julio de 1997.

**Decreto 1552 del 10 de junio de 1998.** Por medio del cual se reglamenta las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones urbanísticas.

**Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998.** Contiene un conjunto de directrices asociadas con el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, cuyo texto facilita la adopción de políticas sobre este importante aspecto en el Distrito.

**Decreto 1507 del 4 de agosto de 1998.** Establece disposiciones encaminadas a reglamentar la formulación de los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística contenidos en la Ley 388 de 1997.

**Decreto 1599 del 6 de agosto de 1998.** Desarrolla aspectos asociados con disposiciones referentes a la participación por plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

#### **Decreto 2079 DE 2003**

**Artículo 1°.** Procedimiento para aprobar las revisiones. Las revisiones y ajustes a los Planes de Ordenamiento Territorial a que hace referencia el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, se someterán a los mismos trámites, de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** En todo caso, la revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento o de alguno de sus contenidos procederá cuando se cumplan las condiciones y requisitos que para tal efecto se determinan en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios.

#### **Decreto 4002 DE 2004**

**Artículo 5°.** Revisión de los planes de ordenamiento territorial. Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de este, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes.

Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el artículo 28 anteriormente citado.

**Parágrafo.** Por razones de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, el alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos. Serán circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, que justifiquen la revisión del Plan de Ordenamiento las siguientes:

- a. La declaratoria de desastre o calamidad pública de que tratan los artículos 18 y 48 del Decreto Ley 919 de 1989, por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico;



- b. Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**Artículo 6°.** Modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.

**Artículo 7°.** Procedimiento para aprobar y adoptar las revisiones. Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Ante la declaratoria de desastre o calamidad pública, los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana del proyecto de revisión podrán ser adelantados paralelamente ante las instancias y autoridades competentes.

**Artículo 8°.** Adopción por decreto. Transcurridos noventa (90) días desde la presentación del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos al Concejo Municipal o Distrital sin que este la adopte, el Alcalde podrá adoptarla por decreto.

**Artículo 9°.** Documentos. El proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo a juicio de las distintas instancias y autoridades de consulta, concertación y aprobación:

- a. Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento vigente.
- b. Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión.
- c. Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.



La fase de estructuración del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT del Municipio de Baranoa se desarrolló de acuerdo con las orientaciones y metodología vigente de la Ley 388 de 1997<sup>1</sup> y de sus Decretos reglamentarios, por ello el PBOT contiene los siguientes componentes<sup>2</sup>:

**Artículo 12.** Contenido del componente general del plan de ordenamiento. El componente general del plan de ordenamiento deberá contener:

1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital, principalmente en los siguientes aspectos:
  - 1.1. Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.
  - 1.2. Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.
  - 1.3. Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.
2. Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1º de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular se deberán especificar:
  - 2.1. Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.
  - 2.2. El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
  - 2.3. La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.
  - 2.4. La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.
  - 2.5. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos en que estas categorías quedan definidas en el Capítulo IV de la presente ley, y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente en

<sup>1</sup> Art. 11 de la Ley 388 de 1997.

<sup>2</sup> Art. 12 de la Ley 388 de 1997.



cuanto a usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales, para el caso de los municipios que las integran.

**Parágrafo 1º.** Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

**Parágrafo 2º.** En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

**Artículo 13.** Componente urbano del plan de ordenamiento. El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.
2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.
5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.





6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.
7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.
8. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.
9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.
10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9ª de 1989.
11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente ley.

**Artículo 14. Componente rural del plan de ordenamiento.** El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.
4. La localización y dimensionamiento de las zonas de terminadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta



su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.

5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

#### **Artículo 15. Normas urbanísticas<sup>3</sup>.**

##### **ARTÍCULO 1o. El artículo 15 de la Ley 388 de 1997 quedará así:**

**Artículo 15. Normas urbanísticas.** Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

#### **1. Normas urbanísticas estructurales**

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

- 1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.
- 1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques

---

<sup>3</sup> Ley 902 de 2004, Por las cuales se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones.



y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

- 1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
- 1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
- 1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

## 2. Normas urbanísticas generales

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

- 2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- 2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- 2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.
- 2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- 2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- 2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- 2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales



se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

- 2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales. 3. Normas complementarias Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

### 3. Normas complementarias

- 3.1. La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
- 3.2. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- 3.3. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.

**PARÁGRAFO 1.** Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteo, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

**PARÁGRAFO 2.** Los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, no podrán establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos. El Gobierno Nacional reglamentará la materia en un término no mayor de sesenta (60) días.

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

1. La definición de los objetivos, estrategias y políticas territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El sistema estructurante municipal a largo plazo del modelo municipal y de la estructura urbana, delimitada por redes viales y de espacios públicos.
3. La clasificación del suelo municipal definido por perímetros.



4. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal
5. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

La Ley 388 de 1997 describe, el contenido para los Planes Básico de Ordenamiento Territorial<sup>4</sup> lo siguiente:

**Artículo 16. Contenido de los planes básicos de ordenamiento.** Los planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los tres componentes a que se refiere el artículo 11 de la presente ley, con los siguientes ajustes, en orden a simplificar su adopción y aplicación:

1. En cuanto al componente general, el Plan Básico de Ordenamiento señalará los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal, así como los siguientes contenidos estructurales:
  - 1.1. Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.
  - 1.2. Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.
  - 1.3. El establecimiento de las áreas de reserva y las regulaciones para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, así como para las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
  - 1.4. La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.
  - 1.5. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos señalados en la presente ley, de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales para el caso de los municipios que las integran.
  - 1.6. El inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad.

---

<sup>4</sup> Artículo 9°. Plan de ordenamiento territorial El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;

b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;

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

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



2. En relación con el componente urbano, el Plan Básico deberá contener por lo menos:
  - 2.1. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas así como su proyección para las áreas de expansión, si se determinaren; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de vías y servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para equipamientos colectivos y espacios públicos para parques y zonas verdes públicas y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
  - 2.2. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas urbanísticas que los complementan, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
  - 2.3. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá las directrices y parámetros para la definición de usos para vivienda de interés social, tanto en suelos urbanos como de expansión urbana, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.
  - 2.4. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano de acuerdo con lo que se establece en la presente ley y en la Ley 9ª de 1989.
  - 2.5. La expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión. Se incluirán especificaciones de cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas; la determinación de las zonas de mejoramiento integral, si las hay, y las demás que consideren convenientes las autoridades distritales o municipales.
3. El componente rural establecerá por lo menos las mismas previsiones indicadas para el plan de ordenamiento territorial.

Visto el POT desde esta perspectiva normativa es preciso concluir que constituye un instrumento a través del cual no sólo se pretende obtener una mejor organización espacial del Municipio tanto en sus componentes actuales como los previstos para el futuro, sino como fundamento para generar una cultura de planeación al interior de la Administración Municipal, de más largo plazo, con sentido y visión integrales, es decir, como complemento sustancial de la planificación económica y social del Municipio (Art. 6º, Ley 388 de 1997).



## CAPITULO II

### OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

**Objetivo General.** El objetivo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT, es consolidar al Municipio de Baranoa, territorio reserva de producción agraria y alternativa para la localización del sector industrial y agroindustrial en la subregión Centro del Departamento del Atlántico 2008-2020, a través de la gestión del gobierno municipal, del sector privado y las comunidades.

- **Objetivo con el Medio Ambiente:** Identificar, conocer, restaurar y proteger los recursos naturales existentes; recuperar los recursos degradados y lograr una explotación racional y sostenible de la oferta ambiental y natural, en el área rural y urbana del municipio.
- **Objetivo para la Calidad de vida y el desarrollo productivo y cultural:** Mejorar la calidad de vida de los habitantes, lograr un desarrollo productivo y cultural, dando sentido y razón al desarrollo físico espacial del municipio.
- **Objetivos con la Institucionalidad:** Constituirse en instrumento de gestión de la Administración Municipal.

**Objetivos específicos.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Baranoa contempla como objetivos específicos los siguientes:

**Objetivos en lo regional:** Alcanzar una eficiente conectividad y articulación del Municipio de Baranoa con los ámbitos regionales y subregionales de intercambio de bienes y servicios, en un adecuado sistema de comunicación, construyendo un sistema de vías apropiado de vínculos con su entorno metropolitano así como con sus áreas de influencia de mayor interacción.

#### Objetivos en lo ambiental

- Ordenar, descontaminar y recuperar los cauces de arroyos y sus rondas hídricas, base del sistema ambiental y articulador del espacio público.
- Prevenir y mitigar el impacto ambiental que las actividades productivas y económicas puedan generar sobre el patrimonio natural y la calidad de vida de los habitantes.
- Proteger la Serranía de Santa Rosa y las lomas: Loma de Pájaro, Loma Grande y Loma las Flores.
- Construir y recuperar el espacio público de buena calidad, a través de la rehabilitación de parques, construcción de redes peatonales y puentes peatonales que complementan y aseguran el buen funcionamiento del sistema urbano.
- Preservar los recursos naturales y artificiales en un entorno productivo hacia lo sostenible con oportunidad de empleo para todos.
- Arborizar la malla vial urbana y suburbana con el fin de disminuir la temperatura ambiental, a través de la arborización lineal, en corredores a lo largo de calles y careras para lograr un mejoramiento climático.



- Convertir las vías y los espacios públicos en elementos de integración y cohesión social.

#### Objetivos en lo socio – económico

- Satisfacer las necesidades básicas insatisfechas del ciudadano en el corto, mediano y largo plazo con el nuevo ordenamiento territorial del municipio.
- Estimular el desarrollo del sector agropecuario facilitándole un sistema vial integrado ligado a la potenciación del uso del suelo.

#### Objetivos en el espacio territorial

##### Objetivos en lo rural:

- Impulsar el desarrollo rural respetando el medio ambiente, protegiendo los recursos naturales, el paisaje, la producción sostenible y las características del hábitat.
- Generar sistemas de aprovechamiento de la ocupación territorial rural, según las condiciones naturales y técnicamente apropiadas para las diferentes zonas de manejo incluidas en cada uno de los tres grandes atributos del suelo rural: el sistema hídrico, el suelo de actividades agrícolas y el suelo urbano construido. Se busca frenar y controlar la utilización indiscriminada de usos degradantes y asentamientos humanos en zonas no aptas.

##### Objetivos en lo urbano:

- Durante la vigencia del PBOT, Baranoa, conservará su carácter de estructura urbana intermedia y se convertirá en punto de enlace entre los municipios de la subregión Centro del Departamento.
- Completar la consolidación de una forma urbana más eficiente, articulando las piezas periféricas con las áreas de expansión urbana para conformar zonas integrales de la estructura urbana.
- Elevar la calidad urbanística, y con ella, las condiciones de vida de todos los ciudadanos, mediante un eficaz y racional aprovechamiento de la ciudad construida, que recupere y complemente el espacio público, incluidos sus componentes ambientales, y mitigue los impactos negativos de la mezcla indiscriminada de usos residenciales con actividades comerciales, de servicios y otros usos productivos.
- Convertir el espacio público en elemento principal del sistema estructurante de la ciudad.

**Políticas.** Las políticas son los lineamientos que orientarán la ocupación del territorio, el aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales durante la vigencia del Plan. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Baranoa contempla las siguientes políticas.





## 1. Políticas en lo regional

**Para la progresiva y necesaria consolidación del ente municipal:** Generar entre todos los habitantes un sentido de pertenencia, un compromiso con el proceso de construcción y desarrollo territorial y una expresión responsable de arraigo y defensa de todos sus valores, de sus ventajas y de su vocación de progreso. Las políticas en lo regional propenden por un municipio:

- Provisto de una estructura administrativa sólida, sostenible con capacidad de liderar todas las etapas del desarrollo territorial a partir de la gestión adecuada de los proyectos y planes de ordenamiento desde el sector público, pero también con los sectores privado y comunitario.
- Que durante la vigencia de largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial comience el Municipio a ser reconocido, preservado y construido de manera colectiva y solidaria, con adecuado manejo de los recursos naturales y bajo un uso eficiente de los recursos que conforman su oferta ambiental natural y construida

**Para optimizar la sinergia territorial sobre la concepción urbano-rural y subregional del ordenamiento:** Concebir a los municipios vecinos como socios potenciales del desarrollo, mediante la aplicación de los principios de concurrencia, complementariedad, integralidad y coordinación, para la ejecución racional y conjunta de acciones, proyectos y programas de beneficio común y el coherente ordenamiento territorial. Esta política propende por un municipio:

- Que en el mediano plazo alcance a dotar de infraestructura vial y de servicios públicos a las diversas áreas, integrándolas definitivamente a los propósitos del ordenamiento territorial que se definen para la totalidad del territorio municipal.
- Que durante la vigencia del mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial haya identificado y comenzado a desarrollar con las autoridades de los municipios vecinos los proyectos y programas estratégicos que requiere la subregión, en consulta con las restricciones, potencialidades y perspectivas de cada municipio en cuanto a localización, cobertura, calidad, demanda, comunicación y recursos de diversa índole.
- Que durante la vigencia del largo plazo, con la activa participación de la comunidad, desarrolle los planes de manejo ambiental requeridos para la recuperación del suelo degradado, para la restauración y preservación de las zonas boscosas que protegen los recursos hídricos y en general para la conservación de la oferta ambiental que le proporciona la riqueza de los recursos naturales.
- Explotar la ventaja comparativa que genera la ubicación del municipio en el sistema urbano de la subregión Centro teniendo en cuenta que los mercados de los distritos de la Región Caribe se encuentran equidistantes del Área Metropolitana de Barranquilla.

## 2. Políticas en lo ambiental

La conservación, protección y recuperación del medio natural, con el agua como elemento estructurante, constituye la base de la política ambiental del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Baranoa, que se desarrolla mediante las siguientes directrices:



- **Para alcanzar un desarrollo sostenible:** buscar el equilibrio ambiental como factor determinante de todas las actuaciones urbanas y rurales; específicamente en el manejo y consumo del recurso agua, la recuperación y conservación del suelo y su reglamentación, recuperación y conservación del aire, la flora y la fauna.

Establecer áreas de protección ambiental sobre las orillas de los arroyos y evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo. Las acciones y proyectos que se adelanten con este fin formarán parte integral del sistema municipal de áreas protegidas, con el fin de recuperar e integrar los recursos naturales y en general del medio ambiente, y el paisaje del territorio del municipio.

- **Para fortalecer el imaginario local:** la arborización como un sistema articulador del espacio público y componente regulador de la calidad de vida.
- **Para optimizar el proceso de protección ambiental:** la educación ambiental con participación, concertación y divulgación, como la base de una cultura de prevención inherente genera cambios de actitud hacia los recursos naturales y el medio ambiente, para la solución de los problemas.
- **Para liderar el proceso de desarrollo sostenible:** las instituciones públicas, como forjadoras de un modelo de gestión ambiental municipal, y evaluadoras de las medidas adoptadas.

### 3. Políticas en lo socio – económico

El mejoramiento de la calidad de vida sustentado bajo el principio de un desarrollo productivo y la irradiación de este para sus habitantes.

- Fortalecimiento del sistema productivo formal e informal existente.
- Recuperación y fortalecimiento del sector agropecuario y agroindustrial.
- Afianzamiento y promoción de las costumbres y tradiciones culturales.
- Educación del recurso humano preparándolo para la transformación sostenible del entorno.
- Fortalecimiento de los procesos de educación y capacitación para la organización y participación ciudadana.

**Estrategias:** Las estrategias son las acciones fundamentales y necesarias de ejecutar sobre el territorio para organizarlo y adecuarlo de acuerdo con sus ventajas competitivas y su mayor competitividad que permitan garantizar un desarrollo económico y social.

1. **Gerenciales:** Para la aplicación de las anteriores políticas y el alcance de los objetivos correspondientes se determinan las siguientes estrategias:

- Adecuar y ajustar la estructura de la administración pública municipal para que pueda responder oportuna y convenientemente a las exigencias del desarrollo territorial que propone el Plan Básico de Ordenamiento.
- Consolidar el sistema municipal de planificación mediante la identificación precisa de las funciones del



Consejo de Gobierno, Consejo Territorial de Planeación, junto con el claro compromiso de los sectores allí representados.

- Constituir y /o fortalecer la instancia responsable de poner en operación un coherente sistema de información municipal georeferenciado (SIMG) a manera de observatorio municipal, que le permita a la administración, a los gremios y a la ciudadanía en general, disponer de documentos, planes, estudios, investigaciones y criterios básicos para encauzar su desarrollo integral y sectorial, conocer sus fortalezas, debilidades y las perspectivas de competitividad tanto local como regional, así como la evaluación y seguimiento a los planes, programas y proyectos enmarcados en los Planes de Desarrollo Territorial (POT y PMD).
- Incluir al municipio dentro del Sistema Nacional Ambiental (SINA), el Sistema de Información e Investigación Ambiental y la Cooperación Global, bajo la orientación y el apoyo de CRA, para que mediante la adecuada planificación del sector, se recupere, refuerce y preserve el potencial ambiental que posee el municipio de Baranoa.
- Identificar, construir y seleccionar metodologías apropiadas para la formulación de proyectos de desarrollo territorial local y regional, con énfasis en procesos que permitan cristalizar convenios, alianzas estratégicas, procedimientos de concertación y ejercicios multilaterales de transferencia de tecnologías y cooperación técnica y financiera, local, nacional e internacional, con consulta además de las políticas y procedimientos definidos por el Gobierno Nacional a través de la Agencia Colombiana de Cooperación Internacional (ACCI).
- Promover, respaldar y convocar la participación del sector privado y de la ciudadanía en el proceso de desarrollo y ordenamiento territorial bajo criterios de compromiso, solidaridad y vocación de pertenencia al Municipio de Baranoa.
- Diseñar e implementar un sistema de indicadores de impacto y de gestión, con personal, software y equipos especializados, que facilite acciones de revisión, ajuste, verificación y evaluación de los diversos instrumentos de planificación, en especial el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los Planes de Desarrollo y los correspondientes programas y proyectos que hacen parte del Banco de Proyectos de la Secretaría de Planeación.

## 2. Estrategias en lo regional

- Establecer coordinaciones y concertaciones intermunicipales y subregionales, para realizar convenios y ejecutar acciones para fortalecer la territorialidad y la complementariedad funcional entre los municipios de la subregión Centro, y para la construcción de grandes equipamientos productivos, el planeamiento y desarrollo de sistemas viales y de comunicaciones supramunicipales y la interconexión de redes de servicios, entre otros aspectos de carácter estructurante.

## 3. Estrategias en lo ambiental

- Enfocar la condición del municipio como “Reserva de recursos agrícolas de la subregión Centro del departamento del Atlántico y Colombia, 2008 - 2020”.



- Promocionar programas para la recuperación de los recursos naturales, que hagan énfasis en el mejoramiento de la calidad de vida, en el mejor aprovechamiento del espacio, de los recursos y de las oportunidades.
- Prevención y minimización por parte de las industrias y agroindustrias de los impactos y riesgos a los seres humanos y al medio ambiente, garantizando la protección ambiental, el crecimiento económico, el bienestar social y la competitividad empresarial, a partir de la introducción de la dimensión ambiental en los sectores productivos como un desafío de largo plazo.
- Prevaler la conservación de las áreas de protección y conservación del medio ambiente y los recursos naturales con alta significación ambiental como base del desarrollo municipal y fuente de recursos para el sostenimiento de la vida y las actividades productivas.
- Reglamentar, tal como lo establece la ley, áreas de protección ambiental sobre las orillas de los arroyos, microcuencas y fuentes de agua.
- Conservar y proteger los recursos hídricos, sus rondas y zonas de manejo y preservación ambiental y evitar los asentamientos humanos en las zonas de riesgo. Las acciones y proyectos que se adelanten con este fin formarán parte del Sistema Municipal de Áreas Protegidas, con el fin recuperar e integrar los recursos naturales.

#### 4. Estrategias en lo socio – económico

**Sociales:** Las siguientes se consideran líneas estratégicas sociales:

- **Para potencializar la oferta social:** Ampliando las coberturas de los servicios de educación y salud, haciendo énfasis en la salud preventiva y la recreación, igualmente promoviendo el desarrollo de programas de viviendas de interés social de conformidad a lo establecido por el gobierno nacional.
- **Para defender los derechos colectivos:** Reconocimiento y apertura a las diferentes expresiones culturales; la educación para la convivencia ciudadana y la construcción de una nueva sociedad basada en el respeto, el bien común, la concertación y la participación equitativa de los diferentes grupos de población.
- **Para optimizar la estructura operativa social:** Crear un observatorio social para la planeación, gestión y seguimiento de las políticas sociales y la construcción colectiva del bienestar social.

**Económicas.** Corresponde al municipio enfocar acciones hacia la reactivación productiva. Las siguientes se consideran líneas estratégicas para el desarrollo económico:

- **Para humanizar el desarrollo económico:** fortalecer el imaginario regional que identifica a Baranoa como una ciudad de gente amable; identificar, localizar y establecer las características básicas de las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios públicos básicos que requiere el área urbana y rural del municipio, especialmente en cuanto se relaciona al agua potable, energía eléctrica y disposición



de desechos y aguas servidas.

- **Para enfrentar con fortaleza el reto del desarrollo económico:** el sector público y privado aliado para el diseño de una plataforma económica competitiva; el ente administrativo municipal como líder y promotor de la microempresa, fami-empresa y demás formas asociativas de producción; realizar consultas y formalizar estudios conjuntos con las autoridades departamentales que conduzcan a la acertada selección y proposición de sectores de concertación para el ordenamiento subregional en el desarrollo de proyectos productivos comunes y estratégicos; priorizar las acciones que aprovechen el potencial de reserva agrícola y alternativa de relocalización industrial y agroindustrial del territorio municipal y la subregión para convertir ésta riqueza en un factor de competitividad y una fuente de recursos generadora de desarrollo sostenible.
- **Para mejorar la oferta comercial y productiva:** apoyar a las asociaciones gremiales, proponer y participar en la formulación técnica de proyectos para el desarrollo de los programas comunes a la subregión, así como sugerir la identificación de líneas de financiación interna y externa.
- **Para cualificar el talento humano:** la educación secundaria y la universidad en asocio con el sector productivo.
- **Para potencializar la oferta productiva:** el fortalecimiento de la capacidad de innovación y el desarrollo científico - tecnológico y cultural.
- **Para la defensa del empleo creado:** el apoyo a la micro, pequeña y mediana empresa y la integración eficiente a cadenas productivas y de mercadeo.

## 5. Estrategias en el espacio territorial

### Estrategias en lo rural

- Regularización planeada e integral del suelo suburbano y de otras formas de asentamiento.
- Implementación de políticas y creación de las cesiones para la generación de franjas lineales y áreas forestales de mitigación del impacto de asentamientos humanos sobre el suelo rural, así como para la complementación y consolidación del espacio público rural.

### Estrategias en lo urbano

- Consolidar la estructura urbana como espacio que favorezca la vida colectiva y que reduzca la segregación funcional y social.
- Optimizar la inversión pública prevista en infraestructura vial y de transporte, aprovechando lo que se proyecte como Plan Vial Urbano para rearticular linealmente las piezas urbanas.
- Utilizar eficazmente el control urbanístico para orientar el crecimiento de la estructura urbana en un ambiente de gobernabilidad normativa para la localización de la inversión privada, de tal manera que



simultáneamente el territorio se especialice ganando competitividad y al mismo tiempo se diferencie y se evite la mezcla indiscriminada de usos para que gane en calidad.

- Disponibilidad, complementación y recuperación del espacio público existente desarrollando un programa prioritario de actuación pública para acondicionarlo a la oferta ambiental y paisajística y así como para recuperar los elementos de este carácter que hayan sufrido degradación.



### CAPITULO III

#### RESUMEN EJECUTIVO

##### ANTECEDENTES MUNICIPALES.

Baranoa fue fundada el 26 de Julio de 1543, es decir, tiene 458 años de historia, desconocida por la mayoría de sus habitantes.

En los documentos que reposan en el Archivo Histórico Nacional se encuentran los nombres de los primeros alcaldes de la parroquia de vecinos libres, son ellos; Domingo Caramillo, Manuel Conrado, Miguel Feliciano de la Coba y Juan Sánchez de Cárdenas.

En 1800 Baranoa pasó a ser parroquia, otra forma de división política, perteneciendo al Cantón de Barranquilla y a la Providencia de Cartagena.

Por medio de la Ordenanza número 11 del 23 de Octubre de 1856, Baranoa por tener la base poblacional requerida fue elevada a la categoría de Distrito Municipal. Indiscutiblemente Baranoa tiene vida municipal desde hace 145 años. Unas efemérides muy importantes en el discurrir de esta comunidad.

##### LOCALIZACIÓN ESPACIAL

El municipio de Baranoa se encuentra ubicado en el norte de la República de Colombia, en el Departamento del Atlántico y forma parte de la sub-región No 5 Nor-occidental, cuyos límites son

Norte: Municipios de Galapa y Tubará  
Sur: Municipio de Sabanalarga  
Occidente: Municipio de Juan de Acosta y Usiacurí  
Oriente: Municipio de Polonuevo y Malambo

##### ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

Posee una extensión territorial de 127 Km<sup>2</sup> de los cuales 507,04 hectáreas aproximadamente pertenecen a la cabecera municipal y representan el 3.99% del área total, el 96.01% restante equivalen a 12.192,96 hectáreas, lo acompañan áreas de vocación agropecuaria de reserva ecológica y de asentamientos poblacionales menores.

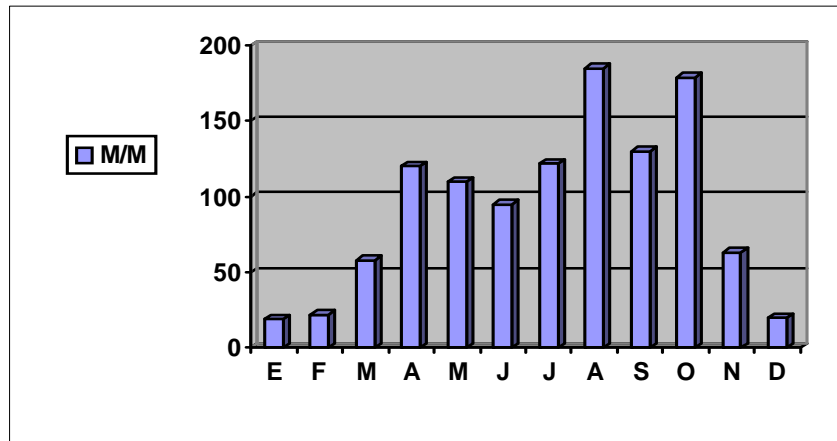
En el sector rural, el Municipio de Baranoa cuenta con tres (3) corregimientos que son Campeche, Sibarco y Pital y tres (3) caseríos denominados Culebro, Media Tapa y San Juan y una vereda llamada Megua.

El sector urbano, es decir, la cabecera municipal está conformada por 42 barrios.

## SISTEMA BIOFÍSICO

### CLIMA

#### DISTRIBUCIÓN MENSUAL DE LAS LLUVIAS



Fuente: HIMAT (1988-1985)

La temperatura del Municipio de Baranoa es constante y elevada. Los valores máximos de temperaturas registradas alcanzan los 29° C en los meses de Abril y Julio y los mínimos de 25° C en octubre y Noviembre, por lo tanto el promedio de temperatura es de 27° C.

### RECURSOS HÍDRICOS

Los principales recursos hídricos en el Municipio de Baranoa son:

- Arroyo Grande
- Arroyo Cien Pesos
- Arroyo Cedral.
- Arroyo Bañón.
- Arroyo Pecho Hondo
- Arroyo Guariguasia
- Arroyo Cienagueta
- Arroyo Manga
- Arroyo Perica

El arroyo Grande es el más importante y el más extenso del municipio, éste nace en las Lomas de Santa Rosa y desemboca en el río Magdalena a la altura del Municipio De Ponedera.

En la siguiente tabla se presenta un resumen del arroyo grande y sus afluentes





### Arroyo grande y sus afluentes

MICROCUENCA	AFLUENTES	ÁREA M2	CAUDAL PROMEDIO L/seg.
Arroyo Grande	Arroyos Menores	7.800	178.000
Arroyo Grande	Arroyo Manga	2.340	7.900
Arroyo Grande	Arroyo Cienagueta	10688	5.300
Arroyo Grande	Arroyo Bañón	1.288	4.100
Arroyo Grande	Arroyo Hondo	665	2.600

Fuente: Plan de manejo ambiental departamento del Atlántico.

También en el Municipio de Baranoa, existen aguas subterráneas que son agua infiltrada y almacenada en el subsuelo. En Baranoa el agua subterránea es un recurso cada vez más requerido no solo como provisión domestica individual, sino para el abastecimiento del Acueducto Municipal. La distribución espacial y cantidad de agua subterránea, está relacionada directamente con la Geología del subsuelo y con la precipitación.

### SUELO MUNICIPAL Y SU CLASIFICACIÓN

**Clasificación del suelo municipal.** Es la zonificación general del territorio determinada por la clase de suelos que lo constituye. De acuerdo con la capacidad para el soporte de determinadas actividades de acuerdo al artículo 30 de la Ley 388 de 1997, el suelo del Municipio de Baranoa se clasifica en los siguientes: Suelo Urbano, Suelo Rural y Suelo de Expansión Urbana. Al interior de estas categorías, se establecen las categorías de Suburbano y de Protección. Adóptese la siguiente clasificación para los diferentes suelos que constituyen el territorio del Municipio de Baranoa, la cual se puede observar en el Plano No.2. Clasificación del Suelo Municipal.

CLASES DE SUELO	AREA ( Has)	%
SUELO URBANO	460,10	3,62
SUELO EXPANSIÓN URBANA	149,00	1,17
SUELO RURAL	12.090,90	95,20
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>12.700,00</b>	<b>100,00</b>

SUBCATEGORÍA DE SUELO	URBANO	RURAL	TOTAL Has.
SUELO DE PROTECCIÓN	109,40	1.074,81	1.184,21
SUELO SUBURBANO		Corregimientos	105,53
		Faja sobre vías	996,62
			1.102,15

**Suelo Urbano.** Es el destinado al desarrollo de usos urbanos en áreas del territorio municipal que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, los cuales posibilitan su urbanización y/o construcción. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que sean definidas como áreas de mejoramiento integral. También las zonas de alto riesgo recuperable o mitigable que serán sujetas de planes de recuperación.



Perímetro urbano. El perímetro urbano del municipio de Baranoa, es la línea envolvente que limita el total del área urbana de la ciudad, demarcada en el terreno y descrita según la correspondiente poligonal ligada al sistema de coordenadas del IGAC; determinado según el Plano No.3

**Suelo de Expansión Urbana.** En concordancia con lo establecido en la ley, se consideraron como tales las áreas que presentan buenas condiciones para ser urbanizadas. Estas zonas actualmente no cuentan con malla vial desarrollada; sin embargo, es posible dotarlas de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social previamente a su construcción.

Para su determinación, se tuvieron en cuenta las tendencias de crecimiento urbano al año 2020, las condiciones ambientales y la demanda de nuevas áreas urbanas para vivienda generada por el crecimiento de la población. Las áreas destinadas en el municipio de Baranoa a expansión urbana, se pueden observar en el plano No. 2. Clasificación del Suelo Municipal

**Suelo Rural.** De acuerdo con la Ley 388 de 1997, se considera suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Plano No. 2. Clasificación del Suelo Municipal.

El área rural del Municipio de Baranoa es de 10.258,76 hectáreas y excluye de esta denominación las áreas urbanas y las de expansión. Al interior del suelo rural se delimitan las clases de suelo de protección y suelo suburbano.

**Suelo Suburbano.** Según el artículo 34° de la Ley 388 de 1997, "Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1.994. Podrán formar parte de esta categoría los corredores urbanos interregionales".

El artículo 34 de la Ley 388 de 1997, determina que "los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerido para este tipo de suelo".

Las condiciones físicas del suelo permiten además, establecer la clasificación como suelo suburbano, es decir, la topografía, las pendientes y la hidrografía que finalmente definen la aptitud del suelo para la urbanización o parcelación. En suelo suburbano, las parcelaciones serán objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

Hacen parte de esta categoría de suelos en el municipio de Baranoa, los definidos en el Artículo 473 del presente Acuerdo. Ver plano No. 2. Clasificación del suelo Municipal y Planos No. 4.1. Corregimiento de Campeche; 4.2. Corregimiento de Sibarco y 4.3. Corregimiento de Pital



**Suelo de Protección.** Forman parte del suelo de protección los terrenos que se encuentran localizados dentro de los perímetros comprendidos en suelo urbano, rural o suburbano que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, tienen restricción de urbanizarse y edificarse, así como las áreas definidas como de alto riesgo para la localización de asentamientos por amenazas naturales o salubridad y las zonas de reserva para la localización de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Se establecen como suelo de protección 1.184,21 Has, las cuales se encuentran definidas en los planos No.5. Suelo de Protección Municipal y No 6. Suelo de Protección Urbano.

**Suelo de riesgo.** Conformada por la porción del territorio urbano y rural sometida a amenazas y riesgos no mitigables por condiciones de inestabilidad física de los suelos, áreas inundables o que ofrece condiciones de insalubridad para los habitantes del territorio municipal. El cuadro siguiente consigna las zonas de riesgo no recuperables, con áreas aproximadas en suelo urbano: Plano de Diagnóstico No1D. Zonas de Riesgo.

## PLAN DE OCUPACIÓN DEL SUELO

**Componentes del Plan de Ocupación del Suelo Municipal.** La ocupación del suelo municipal de Baranoa está jerarquizada de la siguiente manera: Áreas Protegidas, Áreas Productoras, Áreas Pobladas. Ver Plano No. 7. Plan de Ocupación del Suelo Municipal.

**Áreas productoras.** Son espacios del territorio destinados a actividades dirigidas al desarrollo del Municipio de Baranoa, pero que deben ser sometidas a reglamentaciones encaminadas a prevenir y controlar los impactos ambientales generados por su explotación o uso. El manejo ambiental de estas áreas está orientado a asegurar los desarrollos sustentables, para lo cual se requiere acciones dirigidas a prevenir, controlar, amortiguar, reparar o compensar los impactos ambientales desfavorables de las actividades que en ella se realicen. Hacen parte de las áreas productoras, las áreas de producción agropecuaria, las cuales comprenden los suelos de alta capacidad agrologica, en los cuales se pueden implantar sistema de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Algunas de estas áreas son aptas para agricultura de riego, agricultura de secano; así como existen otras predominantemente ganaderas y forestales.

**Áreas pobladas.** Por Áreas Pobladas se entiende el sitio de residencia de población humana. Se clasifica en Áreas Pobladas en Suelo Rural y Áreas Pobladas en Suelo Urbano.

**Áreas Pobladas en Suelo Rural:** se establecen las siguientes categorías: Núcleos poblacionales rurales y área de suelo suburbano.

**Núcleos poblacionales rurales.** Se definen como aquellas áreas del municipio en las que se han generado concentraciones de población, pero que por sus características no alcanzan la categoría de centros poblados y el tratamiento como suelo urbano. Es necesario realizar estudios específicos prioritarios para definir su carácter, vocación y su eventual incorporación a la categoría de centro poblado. Estos núcleos poblacionales rurales son:

1. Parcela las Palmitas.
2. Santa Elena
3. Parcela Mara Mara.
4. Parcela el Barrial



5. Parcela el Mamón.
6. Parcela San José.
7. Parcela San Gil.
8. Parcela el Salado.
9. Parcela el Rodeo.
10. El Desengaño.
11. Megua.
12. Morotillo.
13. Matavidi.
14. Casa Vera.

**Área de suelo suburbano.** Esta categoría de suelo se define en Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1.994. Podrán formar parte de esta categoría los corredores urbanos interregionales.

**Áreas pobladas en Suelo urbano.** Son las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

**Parágrafo.** El suelo de expansión urbana constituido por la porción del territorio municipal destinada a este uso, se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT

## USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO

**Uso del Suelo Urbano.** Son las utilizaciones que se les asignan a porciones del Suelo Urbano y de Expansión para las distintas actividades ciudadanas.

**De la Asignación de Usos para las Diferentes Categorías de Uso.** Con el fin de determinar el manejo y control de los usos del suelo en el proceso de asignación a las diversas categorías de uso, los usos se clasifican de la siguiente manera:

1. **Usos Principales:** Son los que determinan el desarrollo de las actividades asignadas al sector y son predominantes en su intensidad y ubicación.
2. **Usos Complementarios:** Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales.
3. **Usos Compatibles:** Son aquellos que no son requeridos como apoyo para el funcionamiento de los usos principales y generan impactos urbanísticos negativos controlables. Ejemplo: la localización de talleres de mecánica mezclada con zonas residenciales.



4. **Usos Restringidos:** Son aquellos cuyo funcionamiento en una zona está subordinado a la acción a la cual se someta, y requiere para su funcionamiento el concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal de Baranoa.

5. **Usos Prohibidos:** Son aquellos que no están acordes con la vocación dominante de una determinada zona; generan, por su naturaleza, efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.

**Clasificación de Uso del Suelo Urbano.** Los usos del suelo urbano se dividen en los siguientes seis grupos: [residencial](#), [comercial](#), [industrial](#), [institucional](#), [recreacional y de protección](#). De conformidad con las características urbanas de los sectores del territorio, los usos se permitirán de acuerdo con las siguientes categorías: [Usos principales](#), [usos complementarios](#), [usos compatibles](#), [usos restringidos y usos prohibidos](#). Cuando en un sector se permiten de manera simultánea los tres primeros usos, se entiende como de desarrollo de actividades múltiples. Ver plano No.8.

**Área de actividad Residencial.** Es aquella destinada para servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad. En los sectores en los cuales predomina el uso residencial la asignación de usos se orientará primordialmente a protegerla y complementarla con una variada oferta de actividades de forma que se revitalicen los barrios. El uso del suelo residencial es el predominante en el área urbana del municipio de Baranoa, este tipo de uso. Se puede observar en el plano No.8 y se identifica con el color amarillo. En el Área de Actividad Residencial se establecen las siguientes zonas: Ver plano No. 9. Zonificación del uso residencial del suelo urbano.

1. Zona Residencial - R1
2. Zona Residencial - R2
3. Zona Residencial - R-3

El uso residencial se clasifica de la siguiente manera:

1. Vivienda Unifamiliar
2. Vivienda Bifamiliar pareada
3. Vivienda Bifamiliar no pareada
4. Vivienda Multifamiliar

**Área de actividad Comercial.** Es la destinada al intercambio de bienes y servicios. Se localiza en el área urbana principalmente sobre los corredores viales de La Cordialidad y la salida al municipio de Polonuevo (áreas de actividad múltiple). Se clasifican según su actividad en cuatro (4) grupos:



## 1. Grupo 1.

Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por el bajo impacto social, ambiental y urbanístico que incluye actividades como las siguientes:

### Venta de Bienes

Alimentos al detal para consumo diario como bebidas, ranchos, (expendio únicamente), pan, productos lácteos, carnes, salsamentarías, frutas, verduras, granos y similares, en recintos cerrados y sin producción o fabricación de naturaleza industrial.

Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal.

Artículos de librerías y papelerías al detal.

Artículos de misceláneas y prendas de vestir al detal.

Boutiques y bisutería.

### Venta de Servicios:

Servicios personales: salones de bellezas, peluquerías y sastrerías.

Servicios alimenticios al detal como fuente de soda, heladerías y similares.

Servicios profesionales: Oficinas individuales para: abogados, psicólogos, arquitectos, ingenieros, consultorios médicos (sin recintos para hospitalización), odontológicos y similares.

Servicio de floristerías y similares.

Las actividades comerciales y de servicios arriba indicadas no podrán introducir alteraciones o modificaciones sustanciales a las características del espacio público del sector donde se ubiquen, como ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación que afecte el medio ambiente (ruido, emisiones de gases o líquidos), casetas, anuncios o mobiliarios, ni alteración de la arborización y empradización del espacio público, así como no extenderse hacia la zona del espacio público correspondiente al antejardín.

Dentro de este tipo de Comercio 1 (de bajo impacto urbano) quedan totalmente prohibidas todas las actividades relacionadas con ventas de bienes y servicios como talleres, servitecas (atención al vehículo como cambios de aceite y otros), lavaderos y llanterías, para automóviles y autopartes, talleres para reparaciones de grandes electrodomésticos (aires acondicionados, neveras, estufas, etc.), carpinterías, ebanisterías, marqueterías, clínicas veterinarias y almacenamiento de productos, en áreas exclusivamente residenciales.

En las áreas aún sin urbanizar pero que cumplen procesos de desarrollo por urbanización, el urbanizador podrá establecer un área específica, diferente al uso residencial, para la ubicación de actividades asociadas con este tipo de Comercio 1, siempre y cuando el conjunto de la urbanización ocupe un área no inferior a dos (2) hectáreas y no se encuentre dentro de un radio de 300 metros de áreas o corredores de actividad múltiple. Una vez el urbanizador haya localizado la zona destinada a comercio tipo 1 no podrán establecerse otras para actividades comerciales en el resto de la urbanización.



## 2. Grupo 2

Establecimientos poco compatibles con el uso residencial por tener un mediano impacto ambiental y/o urbanístico, correspondiente a una zona de comercio de sector delimitado. También pueden estar localizados en las zonas de comercio central y de comercio pesado.

### Venta de bienes:

Artículos textiles al detal, almacenes de ropa, almacenes de telas paños y similares.

Artículos de cuero como zapatos, carteras y varios.

Artículos de lujo como: joyería, relojerías, platerías, adornos, porcelanas y similares.

Artículos para el hogar como: almacenes de muebles, electrodomésticos y artículos de limpieza.

Artículos de fotografía, revelado e impresión, y venta de equipos accesorios y materiales de fotografía.

Repuestos y reparación de elementos eléctricos y electrónicos.

Artículos de ferreterías al detal.

Supermercados.

Ventas de artículos médicos y similares.

Ventas de artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, lámparas y similares, alfombras, tapetes, marqueterías y objetos de arte, plantas ornamentales, antigüedades.

Librerías y papelerías

Venta de artículos y accesorios para oficinas

Venta de licores.

### Venta de Servicios:

De tipo recreativo como: sala de exposición de películas, café conciertos, bolos, juegos localizados, bingos, máquinas tragamonedas y playstation, clubes sociales, salones de eventos y similares.

Personales como: spa, sauna, baños turcos, academia de gimnasia y academias de enseñanza.

Reparación de equipos eléctricos y electrónicos de uso en el hogar.

Profesionales como: estudios de profesionales y oficinas, centros médicos y similares.

Financieros y bancarios, finca raíz, seguros, capacitación y similares.

Servicios alimenticios y al detal tales como: cafeterías, heladerías y restaurantes de comidas rápidas.

Limpieza como: lavandería, tintorería y similares.

Parqueaderos provisionales y permanentes.

Servicios educativos no formales (aquellos cuya oferta educativa no incluye los niveles formales establecidos por el Ministerio respectivo).

Agencias de publicidad y radiodifusoras

Ferreterías

Consultorios médicos y veterinarios

Mensajería

Estudios de televisión y telecomunicaciones.

Edificios para complejos empresariales

Lava autos



### 3. Grupo 3

Son los establecimientos que en razón de su carácter proporcionan bienes y servicios a toda la ciudad. Son incompatibles con los usos residenciales. Es por ello que se restringe su actividad por la magnitud de su operación y las limitantes de su estructura física, comprende:

Artículo fonográfico como: almacén de disco, cintas y similares.

Turísticos Como: hoteles, aparta hoteles y residencias.

Oficinas centrales de casa distribuidoras y/o importadora sin incluir depósitos o almacenamiento.

Oficinas principales de los servicios bancarios y financieros.

Estaciones de servicios.

Servicios automotrices menores (electricidad, tapicería). No incluye reparaciones como latonería, mecánica y pintura.

Venta de vehículos de transporte.

Venta de maquinaria liviana, herramientas pesadas y similares.

Ventas de repuestos en general.

Servicios de seguridad privada.

Casas de representaciones, distribuidoras y/o importadoras.

Venta de productos e insumos para el sector agropecuario.

Comercio mayorista.

### 4. Grupo 4.

Son los establecimientos comerciales que tienen un alto impacto urbanístico y un alto impacto social por el tipo de actividades que en ella se desarrolla, por esta razón tienen restricciones de localización siendo incompatibles con el uso residencial. Comprende lo siguiente:

#### Ventas de Bienes

Exhibición y venta de vehículos, almacenamiento, talleres de reparación y mantenimiento de los mismos.

Exhibición y venta de maquinaria, almacenamiento, talleres de reparación y mantenimiento.

Bodegas de mantenimiento o depósito.

Reparación y mantenimiento de equipo en general, talleres de mecánica y similares.

Remontadoras de llantas.

Almacenamiento y ventas al por mayor y al detal de insumos industriales, de construcción y agropecuarios.

#### Ventas de servicios.

Recreativos como: tabernas, grilles, discotecas, bares, cantinas y casas de lenocinio.

Turísticos: Moteles, amoblados, estaderos y similares.

Funerarias como: Ventas de artículos funerarios y salas de velación.

La Secretaría de Planeación Municipal queda facultada únicamente para complementar el listado correspondiente a cada uno de los grupos establecidos en la clasificación de los establecimientos comerciales, cuyos componentes deben guardar correspondencia con los grupos según las características en materia de impacto urbanístico. **En ningún caso se podrán trasladar actividades de los grupos 2, 3 y 4 al grupo 1.** Cuando se





trate de la localización de actividades de muy alto impacto urbanístico (zonas francas, centrales de combustible, grandes cementerios, plantas de tratamiento, rellenos sanitarios, entre otros) la Secretaría de Planeación, podrá formular recomendaciones en estrecha concertación con las autoridades ambientales.

**Área de Actividad Institucional.** Las zonas o edificaciones de uso institucional son aquellas destinadas a las prestaciones de servicios sociales, asistenciales y administrativos a diferentes niveles requeridos por la población. Estas zonas se encuentran dispersas al interior del área urbana, y se pueden observar en el plano No.8 y se identifican con el color azul. Los usos institucionales se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto social, urbanístico y ambiental.

Para los desarrollos urbanísticos institucionales se prevén índices de construcción que oscilan entre el 100 y 120% e índices de ocupación entre el 40% y 60%. Para lotes localizados en áreas consolidadas y normalizadas el índice de construcción será del 120% y el índice de ocupación del 60%. Para los lotes localizados en nuevas áreas de desarrollo urbanístico el índice de construcción será de 100% y el índice de ocupación del 50%.

### 1. Grupo 1

Son aquellos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto social, urbanístico y ambiental. Tales como:

Guarderías, Jardines Infantiles.

Bienestares familiares.

Culturales tales como: Biblioteca municipal, museos, salones de exposición y similares.

### 2. Grupo 2

Son aquellos poco compatibles con el uso residencial en razón de su mediano impacto social y ambiental. Tienen restricciones de localización según su magnitud e impacto urbanístico derivado de su actividad tales como:

Puestos de Salud.

Educacional como: Instituciones educativas, Institutos de enseñanza técnica, secundaria, comercial y universitaria entre otros.

Asistenciales como: Hospitales locales, centros geriátricos, clínicas de reposo, orfanatos y similares.

Administrativos como: sedes principales de las diversas instituciones de gobierno nacional, regional, local, y similares.

Capilla para el culto y similares.

### 3. Grupo 3

Son aquellas incompatibles con el uso residencial dado el alto impacto social, urbanístico y ambiental que producen por lo que tienen restricciones en su localización tales como:

Instituciones Militares.

Hospitales Generales y Clínicas.

Asilos.

Centros Cívicos.

Servicios de seguridad.



**Área de Actividad Recreacional.** Son las zonas o áreas destinadas a la recreación y el deporte, destinados a esparcimiento público y/o privado. Estas zonas se encuentran dispersas al interior del área urbana, y se pueden observar en el plano No.8 y se identifican con el color verde. Este uso se clasifica de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así:

### 1. Grupo 1

Son aquellos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social tales como:

Parques Infantiles.  
Zonas Verdes.

### 2. Grupo 2

Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto Social y ambiental, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como:

Centros Deportivos.  
Clubes Sociales.  
Salas de Cines.

### 3. Grupo 3

Son aquellos representados en grandes magnitudes como zonas campestres, parques de diversiones, parque de reserva natural y ecológica, parques ornamentales, jardines botánicos, jardines públicos, zoológicos, estadios, coliseo y canchas deportivas.

**Área de Actividad Múltiple.** Son aquellas en las que se combinan las actividades residenciales, con las actividades compatibles de comercio e institucionales con predominio de alguna de ellas. Se localizan en el centro de la ciudad y en los principales corredores viales del área urbana. La localización de esta actividad se puede observar en el plano No.8 y se identifica con el color rosado.

1. Carrera 19 desde la Calle 8 hasta la Calle 14 (Sector A)
2. Carrera 19 desde la calle 20 hasta la Calle 33C (Sector B)
3. Carrera 18ª desde la carrera 19 hasta la calle 35 (Sector C)
4. Cordialidad desde la Urbanización Ciudadela de La Paz hasta la calle 17 (Sector D)
5. Vía a Polonuevo desde la Cordialidad hasta el límite del perímetro urbano a la altura de la urbanización Torcoroma (Sector E)
6. Zona Centro: entre las calles 14 y 20 y entre las carreras 17 y 21 (Sector F)



7. Carrera 15 desde la calle 14 hasta la calle 26C Cancha Santa Elena (Sector G)
8. Carrera 13 desde la calle 14 hasta la calle 21 (Sector H)
9. Carrera 20 desde la calle 22 hasta la calle 20 (Sector I)
10. Calle 23 desde la Carrera 18ª hasta la Carrera 28 (Sector J)
11. Calle 25 desde la Carrera 15 hasta la carrera 18ª (Sector K)
12. Calle 22 desde la Carrera 19 hasta la carrera 28 (Sector L)
13. Calle 21 desde la Carrera 13 hasta la carrera 19 (Sector M)
14. Calle 17 desde la carrera 15ª hasta la carrera 17 y desde la carrera 21 hasta la carrera 26 (Sector N)
15. Calle 15 desde la carrera 21 hasta la Cordialidad (Sector O)
16. Carrera 24 desde la calle 15 hasta la Cordialidad (Sector P)
17. Calle 14 desde la carrera 13 hasta la carrera 17 (Sector Q)
18. Vía a Sibarco desde la Carrera 13 hasta el límite del perímetro urbano a la altura del barrio Barahona (Sector R)

**Área de Actividad Industrial.** Se define como área de actividad industrial, aquellas destinadas a la producción, transformación y/o de construcción de bienes y productos. Ver Plano No. 7. Plan de ocupación del suelo Municipal. Se clasifican en cuatro (4) grupos así:

1. **Grupo 1:** Industria doméstica complementaria con la vivienda. No requiere de locales especializados, no ocasiona molestia al uso residencial, ni contaminación. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME-CIIU	TIPO DE INDUSTRIA
3112	Fabricación de Productos lácteos
3113	Envasado y conservación de frutas y de legumbres
3117	Fabricación de productos de panadería
3121	Productos alimenticios diversos
3112	Artículos confeccionados de materias textiles
3214	Fabricación de tapices y alfombras
3902	Fabricación de instrumentos musicales
	Elaboración de velas, esencias y empaque de productos elaborados

2. **Grupo 2: Industria con bajo potencial contaminante:** Son aquellos que no producen efectos tóxicos ni contaminantes, pero requieren controles de ruido, calor, vibración y desechos como humo, aguas residuales, basuras. Requiere de espacios de almacenamiento, área de carga y descarga. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME-CIU	TIPO DE INDUSTRIA
3113	Envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes
3116	Productos de molinera
3118	Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería
3121	Elaboración de productos alimenticios diversos
3140	Industria de tabaco
3212	Artículos confeccionados de materia textiles, excepto prendas de vestir
3213	Fabricas de tejido de punto
3214	Fabricación de Tapices y alfombras excepto con procesos de tintorería
3215	Cordelería excepto con procesos de tintorería
3216	Fabricación de tejidos planos de algodón, tela, diles, lanas, colchas, toallas y cobijas
3230	Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado
3233	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir
3240	Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico
3312	Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña
3319	Fabricación de productos de madera y corcho (no especificados)
3320	Fabricación de muebles y accesorios excepto los que son principalmente metálicos
3420	Imprentas, editoriales e industrias, conexas
3522	Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos
3812	Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálica
3813	Fabricación de productos metálicos estructurales
3819	Fabricación de productos metálicos (no especificado) (exceptuando maquinaria y equipo)
3825	Construcción de máquinas de oficinas, cálculos y contabilidad
3829	Construcción de maquinaria y equipo (no especificado), exceptuando la maquinaria eléctrica
3831	Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos
3832	Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones
3833	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico
3839	Construcción de aparatos y suministros eléctricos (no especificados)
3851	Fabricación de equipos profesional y científicos e instrumentos de medida y de control
3852	Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica
3853	Fabricación de relojes
3901	Fabricación de joyas y artículos conexos
3902	Fabricación de instrumentos de música
3903	Fabricación de artículos de deportes y atletismo
3909	Industrias manufactureras (no especificado)



3. **Grupo 3: Industria con mediano potencial contaminante:** Son aquellas que por su tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal es el industrial, o en predios que les permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias y que requieren de servicios de infraestructura especial. Requerirán del concepto favorable de la Secretaria de Planeación Municipal para su ubicación. Este grupo está conformado entre otras actividades por las siguientes:

CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME-CIU	TIPO DE INDUSTRIA
3112	Fabricación de Productos lácteos
3114	Elaboración de pescado, crustaceos y otros productos marinos
3115	Fabricación de aceites y grasa vegetales y siliars
3116	Fábricas y refinería de azúcar
3122	Elaboración de alimentos preparados para animales
3131	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas
3132	Industria Vinicola
3133	Bebidas malteadas y malta
3134	Industria de bebidas no alcohólicas y no gaseosas
3211	Hilado, tejido y acabado de textiles
3215	Fabricación de tapices y alfombras con procesos de tintorería
3311	Acerraderos, Talleres de acepilladuras y otros talleres para trabajar la madera
3412	Fabricación de envases, cajas de papel y cartón a partir de la pulpa
3419	Fabricación de artículos de pulpa papel y cartón (no específico)
3521	Fabricación de pinturas, barnices y lacas
3523	Fabricación de jabones a partir de grasas de animales
3551	Industria de llantas y cámaras
3559	Fabricación de productos de caucho (no especificado)
3560	Fabricación de productos plásticos (no especificados)
3610	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana
3620	Fabricación de vidrios y productos de vidrio
3699	Fabricación de productos minerales (no especificados)
3811	Fabricación de Cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.
3821	Construcción de Motores y turbinas
3822	Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura
3823	Construcción de Maquinarias para trabajar los metales y la madera
3824	Construcción de maquinaria y equipo especial para la industria, excepto maquinaria para trabajar metales y maderas
3842	Construcción de equipo ferroviario
3843	Fabricación de vehículos automóviles
3844	Fabricación de motocicletas y bicicletas
3845	Fabricación de aeronaves



**Grupo 4:** Industrias con alto potencial contaminante. Requerirán del concepto favorable de la Secretaría de Planeación municipal para su ubicación (bien rural o urbana), sujeto también, a un detallado estudio asociado con la mitigación de impacto ambiental que la actividad pueda generar. Este grupo está conformado entre otras actividades por las siguientes:

CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME-CIIU	TIPO DE INDUSTRIA
2901	Extracción de piedra, arcilla y arena
3115	Fabricación de aceites y grasa vegetales y animales.
3170	Industrias básicas de hierro y acero.
3231	Curtidurías y talleres de acabados.
3232	Industrias de preparación y teñido de pieles.
3270	Industrias básicas de metales no ferrosos.
3411	Fabricación de pulpa de madera, papel y carbón.
3511	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos.
3512	Fabricación de abonos y plaguicidas.
3513	Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto vidrios.
3523	Fabricación de jabones a partir de grasas animales.
3529	Fabricación de productos químicos no especificados. Incluyendo fabricación y almacenamiento de explosivos, pólvora y municiones.
3540	Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.
3691	Fabricación de productos de arcilla para la construcción.
3692	Fabricación de cemento, cal y yeso.
3820	Construcción de maquinarias.
4102	Producción y distribución de gas.
7115	Transporte por oleoductos o gasoductos y almacenamiento de combustibles.
9200	Servicio de saneamiento ( incineradores de basuras, planta de compactación de basuras y planta de tratamiento de agua residual, relleno sanitario, tratamiento de residuos)

**Parágrafo:** La Secretaría de Planeación Municipal, expedirá la reglamentación específica para cada proyecto de los grupos arriba indicados mediante Resolución Municipal, y tomando en cuenta las disposiciones contenidas en la Ley 09 de 1979, Código Sanitario Nacional y las demás normas que regulen la materia.

**Áreas de Protección.** Pertenecen a éstas, los terrenos que se encuentran localizados dentro de los perímetros comprendidos en suelo urbano, rural o suburbano que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, tienen restricción de urbanizarse y edificarse, así como las áreas definidas como de alto riesgo para la localización de asentamientos por amenazas naturales o salubridad y las zonas de reserva para la localización de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Ver planos No. 5 y 6.



## SISTEMAS ESTRUCTURANTES

**Sistemas estructurantes.** Los sistemas estructurantes son de propiedad privada o de interés público, tales como espacios libres, zonas verdes y recreativas, vías, áreas de significancia ambiental y otros componentes del suelo de protección municipal, al igual que todas las infraestructuras que influyen de manera sustancial en el funcionamiento del territorio urbano – rural. Ver Planos No. 10 y 11.

### SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE

El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red que permite la intercomunicación vial al interior del municipio. Hacen parte de éste, el sistema vial urbano y sistema vial rural. En los componentes urbano y rural, se establecen y se adoptan respectivamente el Plan Vial Urbano y Plan Vial Rural. Ver Plano No. 12. Sistema Vial Municipal

### SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

El sistema contiene como elementos constitutivos: Los naturales y los complementarios. De los primeros están las áreas para la preservación de los suelos de protección ambiental, por contener a su interior los sistemas hídricos y orográficos, y construidos, se encuentran las zonas para la circulación peatonal y vehicular, o perfiles viales incluidos los antejardines (compartido desde el punto de vista físico con el sistema vial), las zonas recreativas y áreas articuladoras y de encuentro como los parques, plazas, plazoletas y escenarios culturales. Igualmente entre los elementos construidos están los inmuebles y áreas de conservación histórica, arquitectónica, cultural, artística y arqueológica. Ver Plano No 14. Sistema de Espacio Público Urbano.

### SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS

Forman parte del sistema estructurante municipal la siguiente clasificación de equipamientos municipales que trascienden el ámbito del área urbana del Municipio de Baranoa: Ver Plano No.16. Sistema de Equipamiento Municipal y Plano No17. Sistema de Equipamiento Urbano