



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



CONSOLIDACIÓN PBOT  
DEL  
MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE SANTA ROSA  
DEL SUR  
DE BOLÍVAR

CARLOS ALBEIRO MARTÍNEZ ARANGO  
ALCALDE

JIMMY RINCÓN MARÍN  
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

SANTA ROSA DEL SUR - BOLÍVAR  
2014



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**CONSOLIDACION PBOT DEL MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR**

**ELABORADO POR**

**ESCUELA SUPERIOR DE CIENCIAS EMPRESARIALES - ECIEM**

**EQUIPO CONSULTOR**

**Ph.D. ÁLVARO SANCHEZ H.  
DIRECTOR**

**MS.c. DIEGO J. RUBIANO R.**

**MS.c. BERNARDO SANCHEZ H.**

**MS.c. ERNESTO DUQUE G.**

**MS.c. ANDRÉS BARRETO Q.**

**MS.c. MIGDALIA GARCIA FOLLECO**

**Esp. MÓNICA ALVAREZ B.**

**Esp: NYSSELL PINTO M.**

**Esp: DOLLY GARCIA F.**

**ROCIO CARDENAS  
Trabajadora Social**

**ANDREA PRADA M.  
Gestora de Desarrollo Urbano**

**SANTA ROSA DEL SUR - BOLÍVAR  
2014**



## Contenido

Parte I Componente General del Plan .....	8
Título I Generalidades .....	8
1. Visión Territorial Santa Rosa del Sur .....	8
2. Las Vigencias del Plan .....	8
3. Principios del Ordenamiento Territorial .....	9
4. Objetivos .....	9
5. Las políticas .....	11
6. Estrategia del plan .....	13
Título II Clasificación del territorio .....	22
4. Suelo de protección .....	28
7. Zonas de alta amenaza para localización de asentamientos .....	52
Parte II Componente Urbano .....	52
1. Modelo territorial urbano .....	52
2. Delimitaciones en el área urbana .....	55
3. Usos del suelo urbano y normas urbanísticas .....	60
Áreas de actividad .....	68
1. Áreas de actividad residencial. ....	70
2. Áreas de actividad de comercio y servicios .....	70
3. Áreas de actividad Mixta .....	71
4. Áreas de actividad dotacional .....	71
5. Área de actividades de alto impacto .....	72
6. Zona industrial .....	73
4. Zonas de tratamiento .....	75
5. Suelo de expansión .....	79
6. Vivienda de interés social .....	84
Parte III Componente rural .....	85
1. Uso de suelos del área rural .....	85
2. Los tratamientos del suelo rural .....	102



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



3. Régimen general para la construcción rural .....	106
4. Normas de parcelación .....	110
<b>Parte IV Sistemas estructurantes del territorio .....</b>	<b>113</b>
1. Servicios públicos domiciliarios .....	113
1.1 Prestación de servicios públicos domiciliarios.....	113
1.2 Planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios.....	120
2. Conectividad y movilidad .....	120
2.1 Definiciones en materia vial.....	120
2.2 Plan vial y de transporte .....	122
2.3 Reglamentación de la nomenclatura .....	127
3. Espacio público y cesiones obligatorias gratuitas .....	130
3.1 Reglamentación del espacio público .....	130
3.2. Plan del espacio público.....	133
El sistema espacio público .....	133
4. Equipamientos colectivos .....	139
Sistema de equipamiento colectivo.....	139
<b>Parte V Instrumentos de gestión y planificación .....</b>	<b>147</b>
1. Planes parciales.....	147
2. Las unidades de actuación urbanística .....	153
3. Cargas y beneficios.....	154
3.1 Cesiones .....	155
4. Licencias urbanísticas.....	157
5. Financiación .....	168



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Clasificación del Suelo .....	25
Tabla 2 Veredas y corregimientos del municipio de Santa Rosa del Sur – Bolívar .....	30
Tabla 3 Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A) .....	44
Tabla 4 Población por Área – Santa Rosa del Sur .....	80



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



## ÍNDICE DE MAPAS

Mapas 1 Político administrativo rural .....	23
Mapas 2 Expansión urbana .....	27
Mapas 3 Áreas protegidas .....	29
Mapas 4 Deslizamientos rural .....	33
Mapas 5 Estructura vial urbana .....	36
Mapas 6 Amenazas zona urbana .....	57
Mapas 7 Estructura verde zona urbana.....	59
Mapas 8 Usos actuales del suelo urbano .....	61
Mapas 9 Uso propuesto .....	69
Mapas 10 Tratamiento urbanístico .....	76
Mapas 11 Uso actual suelo rural .....	88
Mapas 12 Cobertura vegetal rural .....	95
Mapas 13 Infraestructura acueducto.....	117
Mapas 14 Infraestructura alcantarillado.....	119
Mapas 15 Clasificación de las vías urbanas.....	126
Mapas 16 Equipamiento urbano .....	140



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



ANEXOS

Anexos 1 Mapa base .....	170
Anexos 2 Mapa de Geología .....	171
Anexos 3 Sismicidad Rural .....	172
Anexos 4 Mapa Suelos rural .....	173
Anexos 5 Mapa de zonificación climática.....	174
Anexos 6 Mapa precipitación .....	175
Anexos 7 Mapa de deforestación .....	176
Anexos 8 Mapa de estratificación urbana .....	177



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



## Parte I Componente General del Plan

### Título I Generalidades

Según el artículo 9 del Decreto 879 de 1998, “el componente general del Plan comprende la totalidad del territorio del municipio [...] y prevalece sobre los demás componentes”. Es por ello que las decisiones aquí contempladas son de carácter estructural, por lo tanto, y acorde con el artículo 1 de las normas estructurales, aseguran la Ley 902 de 2004.

La consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y 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.

Con ésto se resalta la importancia de este componente para los próximos doce (12) años del Municipio de Santa Rosa del Sur de Bolívar.

#### 1. Visión Territorial Santa Rosa del Sur

“Santa Rosa del Sur será en una sociedad económicamente próspera, territorialmente ordenada, socialmente incluyente, ambientalmente sustentable, líder en la satisfacción de necesidades sociales y en la garantía de derechos a su población, que auto-gestiona su desarrollo, ofrece excelentes condiciones para vivir, y se sigue proyectando en el ámbito regional como la sociedad del futuro”.

#### 2. Las Vigencias del Plan

Las vigencias que se enuncian a continuación buscan que durante este proceso se puedan efectuar las revisiones, ajustes y/o modificaciones necesarias para consolidar el modelo territorial propuesto.

En este contexto las vigencias del plan son:

Largo plazo: Corresponde al “Contenido estructural del plan”, que tendrá una vigencia de largo plazo, correspondiente como mínimo a tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal, teniendo presente que el



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.

Mediano plazo: Comprende, “Contenido urbano de mediano plazo”, con una vigencia mínima correspondiente al término de dos (2) períodos constitucionales de la administración municipal, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.

Corto plazo: Abarcan “los Contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución”, los cuales regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

### **3. Principios del Ordenamiento Territorial**

El Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Rosa del Sur acoge los principios establecidos en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 y se rige por ellos.  
Función social y ecológica de la propiedad.  
Prevalencia del interés general sobre el particular.  
Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

### **4. Objetivos**

Consolidar un modelo de ciudad que garantice la calidad de vida de su población, el desarrollo sostenible, la cohesión social y el respeto por el patrimonio natural.

Impulsar la zona urbana de Santa Rosa del Sur, como un eje consolidado prestador de servicios a nivel municipal y regional, y con clara gobernabilidad sobre todo su territorio.

Optimizar y adecuar la infraestructura de servicios públicos, para garantizar la cobertura, calidad y continuidad de la prestación de los mismos en todo el territorio del municipio.

Lograr la cobertura de vivienda que demanda la población santarroseña y definir las zonas aptas para desarrollar los proyectos de VIS y VIP.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Dar prioridad al espacio público dentro del sistema estructurante territorial, elemento clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudad.

Cumplir satisfactoriamente con las necesidades de movilidad de los santarroseños y de sus bienes, mediante el buen uso de la infraestructura vial existente, la implementación de un modelo de movilidad soportado en las cooperativas de transporte público y privado y la planificación coordinada de los proyectos nuevos, de manera que contribuya con el mejoramiento ambiental del municipio.

Promover la construcción, fortalecimiento, desarrollo y sentido de pertenencia del espacio público, articulándolo al patrimonio, a los equipamientos y a los sistemas de movilidad, donde el transporte público tenga prevalencia sobre el particular y se priorice al transeúnte, en particular a los que tienen movilidad reducida. Así mismo, se debe estimular la creación de espacio público óptimo por habitante (15m<sup>2</sup>).

Definir mediante norma y sus reglamentaciones los aspectos físicos del crecimiento urbano, de manera que se pueda consolidar el casco urbano y controlar el crecimiento en las áreas de expansión, lotes baldíos a nivel urbano y en la zona suburbana. La norma urbana debe ser coherente con las necesidades de la población y el desarrollo sostenible.

Ordenar el territorio urbano y rural, definiendo los usos del suelo según la vocación y así delimitar las actividades para promover nuevas conductas de desarrollo territorial.

Delimitar las áreas de reserva para la conservación y protección de los recursos naturales.

Adelantar acciones urbanísticas en las zonas urbanas y rurales que permitan cubrir el acceso a educación y salud para todos los habitantes del Municipio de Santa Rosa del Sur.

Fomentar la protección de áreas culturales, recreativas, turísticas y patrimoniales del Municipio de Santa Rosa del Sur.

Garantizar la sostenibilidad del territorio mediante la protección de la estructura ecológica y conservando la integridad entre los espacios y actividades urbanas y rurales.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Sentar las bases para la protección de los recursos naturales y controlar las zonas definidas para la explotación de minas y canteras evitando que se desarrolle de manera ilegal.

Recuperar, aprovechar de manera sostenible y optimizar la utilización de los recursos naturales.

Potenciar el turismo aprovechando las ventajas comparativas en cuanto a su paisaje, recursos hídricos y ubicación geográfica.

Delimitar y zonificar las áreas de amenaza y las áreas con condiciones de riesgo además de la determinación de las medidas específicas para su mitigación.

Generar un manejo integral del recurso hídrico a través de la armonización entre instrumentos de superior jerarquía, como los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas y de reglamentación del recurso hídrico y espacios de ocupación del agua, micro cuencas abastecedoras y acuíferos, con el fin de ofrecer agua potable y caudales significativos para el consumo humano y el desarrollo productivo.

## 5. Las políticas<sup>1</sup>.

Para dar cumplimiento a los objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se definen una serie de políticas encaminadas a lograr una distribución eficiente del espacio y el ordenamiento urbano - rural del municipio, así como, corregir las deficiencias existentes en su planeación física. Son políticas de ordenamiento territorial en el municipio de Santa Rosa del Sur, las siguientes:

**Política de Servicios Públicos:** Planificación integral y coordinada de las obras que deban realizarse o continuarse y de las inversiones correspondientes, en las áreas del servicio público relacionadas con el desarrollo urbanístico del municipio, especialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.

**Política de Movilidad:** Integración de todo el territorio municipal y su articulación competitiva dentro de la economía regional, mediante el fortalecimiento del sistema vial y de comunicación, articulándolo eficientemente al sistema vial

---

<sup>1</sup> Las Políticas son las bases, fundamentos o directrices que permiten orientar el proceso de desarrollo hacia el logro de los objetivos. *Ibíd.*



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



nacional y regional, de modo, que facilite el intercambio de productos y servicios entre el casco urbano de Santa Rosa del Sur y sus centros poblados rurales, así como, de todo su territorio con los demás municipios de la región, para llegar a liderar el desarrollo del Sur de Bolívar.

**Política de Espacio Público:** Reorientación del crecimiento y la construcción de un sistema de espacio público como elemento estructurante del ordenamiento del territorio, mediante la creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, dotación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento de los diferentes elementos que constituyen el espacio público.

**Política de Equipamientos Sociales:** Contribuir al desarrollo y sostenibilidad del Municipio de Santa Rosa del Sur a través de la organización de espacios sociales en el territorio, que contemplen los criterios de equidad y justicia para todos los habitantes y partiendo de la importancia de dichos espacios para las actividades y progreso del Municipio.

**Política de Ordenamiento Territorial:** Lograr a largo plazo un ordenamiento del suelo que responda a su crecimiento poblacional, sus actividades económicas y su tendencia urbana estableciendo las normas urbanísticas y los instrumentos que permitan lograr una ocupación armónica.

**Política de vivienda y hábitat:** Lograr un espacio físico idóneo donde se articulen las diferentes actividades que en el municipio se desarrollan de manera que integren el entorno natural con los equipamientos colectivos, la vivienda, la movilidad y los servicios públicos. Ejecutar proyectos de VIS en los cuales se deben garantizar obras que cumplan las normas urbanísticas y su soporte con los equipamientos necesarios.

**Política Ambiental:** Garantizar la adecuada ocupación del territorio y el buen uso y aprovechamiento de los recursos naturales inmersos en el mismo, con el fin de avanzar en la protección de áreas de reserva y conservación de recursos naturales y del patrimonio ambiental municipal.

**Política de conservación y manejo sostenible de los recursos naturales:** El Municipio de Santa Rosa del Sur (Bolívar), ubicado biogeográficamente en la Región del Magdalena Medio Colombiano, se caracteriza no solo por su riqueza en bosques y grandes humedales, sino también por su gran biodiversidad, representada en áreas de conservación, en el conjunto de fuentes hídricas, sus suelos, el aire, la fauna y la vegetación, que han sido la base para el desarrollo de las comunidades locales, mediante el aporte de



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



bienes y servicios, representados en el soporte que el ecosistema natural da al desarrollo de actividades como la agricultura, la ganadería, la minería y la acuicultura, etc. En este sentido, el municipio debe reconocer la relación sinérgica entre las áreas que hacen parte de la estructura ecológica municipal - regional, y las áreas destinadas para la producción que abastecen bienes y servicios entre lo local - global, a través de la gobernanza y el fortalecimiento institucional alrededor de la conservación y el manejo sostenible de los recursos naturales.

### **5.1 Política para la Gestión y Prevención del Riesgo**

Fortalecer el programa de gestión del riesgo y la atención de desastres municipal mediante el desarrollo de un sistema que permita identificar, prevenir, y reducir las condiciones de amenaza y vulnerabilidad alta. Dar manejo a situaciones de desastre y generar mecanismos de transferencia del riesgo para reducir los efectos negativos, a fin de aumentar la adaptación del territorio frente al mismo.

Promover espacios de participación ciudadana y el fortalecimiento interinstitucional con el fin de evaluar la vulnerabilidad de los recursos naturales y proponer estrategias de ocupación del territorio que beneficien los sectores ambientales y productivos del municipio y la región.

Implementar el Plan de Gestión y Prevención del Riesgo, articulándolo a los proyectos que a futuro se realicen manejando y mitigando las amenazas presentes en el territorio.

Actualizar estudios de Amenaza, vulnerabilidad y riesgo, a escalas adecuadas para el suelo urbano y rural.

## **6. Estrategia del plan**

### **6.1 Lineamientos estratégicos<sup>2</sup>**

Como lineamientos estratégicos del Plan Básico Ordenamiento Territorial en sus diferentes componentes se tienen:

---

<sup>2</sup> Las estrategias se refieren a cómo lograr los objetivos. Son caminos, alternativas, prioridades, reglas de conducta, criterios de elección, que permiten alcanzar los objetivos, las políticas, coadyuvan a la dirección del proceso de desarrollo. *Ibíd.*



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **6.1.1 Servicios públicos**

Ampliación de las tuberías de succión del sistema de captación de agua del acueducto por gravedad para el abastecimiento de las necesidades locales, disminuyendo la dependencia de agua del sistema de bombeo.

Ampliación de la cobertura de agua potable y alcantarillado en el casco urbano.

Reglamentación del uso y el manejo adecuado de las cisternas y demás aguas subterráneas en el casco urbano.

Garantías para el suministro de agua potable a las veredas.

Construcción de un sistema de alcantarillado pluvial para separar las aguas lluvias de las aguas residuales domésticas.

Proyección de los diseños de las redes de acueducto y alcantarillado para la población del municipio a 20 años, con su gradual reemplazo.

Construcción de tres plantas de tratamiento de aguas para el tratamiento de las aguas residuales municipales.

Construcción de planta de tratamiento de aguas residuales industriales con el apoyo del sector privado, en donde quedará ubicada la zona industrial del municipio.

Mejoramiento de la continuidad del servicio de electrificación en la zona urbana y rural, y ampliación de la cobertura en la zona rural.

Construcción de una estación de transferencia municipal de residuos sólidos para acopiarlos, antes de enviarlos al relleno sanitario regional que quedará ubicado en el municipio de Simití.

Fortalecimiento del programa educativo de reciclaje para internalizar este concepto en la cultura de los estudiantes y docentes de las instituciones educativas públicas y privadas, así como, en los hogares santarroseños, de manera que tenga un impacto positivo sobre el ambiente y esto a su vez repercuta en la economía familiar.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Promoción de incentivos para las empresas prestadoras de servicio de telefonía e internet para que suministren sus servicios en las cabeceras de los centros poblados rurales.

Clausura del botadero a cielo abierto.

### **6.1.2 Vías y transporte**

Cumplimiento del plan vial y de transporte para satisfacción de las dinámicas y necesidades de la comunidad en general.

Fortalecimiento de la red urbana de transporte y cabeceras de los corregimientos.

Mejoramiento de los sistemas de transporte terrestre y pluvial.

Localización del terminal de pasajeros y terminal de carga y descarga con las especificaciones técnicas, económicas, sociales y ambientales para tales fines, con el fin de centralizar las empresas de transporte de pasajeros y carga y resolver los problemas actuales de embotellamiento vehicular dentro del casco urbano, dispersión y desorden.

Reglamentación de las áreas de circulación vehicular, las zonas de parqueos en las vías urbanas, las obligaciones, prohibiciones y recomendaciones a la hora de circular por una vía en el municipio y los riesgos a los que están expuestos si no se cumplen dichas señales.

Mantenimiento y adecuación de la vía que comunica a Santa Rosa del Sur con Simití y Cerro Burgos. Así mismo, se debe pavimentar el tramo de 35 km de la vía a San Pablo que se encuentra destapada en regulares condiciones.

Adecuación de vías de acceso a la zona rural para que disminuyan los costos de los transportadores y se incentive la producción agropecuaria.

Construcción de un anillo vial que disminuya el embotellamiento del casco urbano. En este sentido construir vías y/o puente que comuniquen a los barrios El Minero, Las Acacias con el hospital Manuel Elkin Patarroyo.

Adecuación de las instalaciones del aeropuerto Gabriel Antonio Caro.

Pavimentación de la vía que comunica el casco urbano con el aeropuerto Gabriel Antonio Caro.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Semaforización del municipio.

Pavimentación de las calles de los barrios Los pinos, el minero, ciudad bolívar, urbanización el porvenir, Idema y parte de los comuneros, San Isidro, El Carmen, Las Cabañas, Las Acacias, Las Mercedes y San Martín.

Promoción de incentivos para las empresas de transporte de pasajeros existentes, para la mejora de la prestación del servicio, en especial el acuático.

Construcción, adecuación y ampliación de la vías rurales y dotarlas de puentes que permitan una comunicación permanente con el casco urbano.

Creación de un fondo autónomo para la compra o expropiación de predios para la futura ubicación, construcción o ampliación del sistema vial principal del municipio, y de esta manera contribuir con el desarrollo armónico del municipio.

### **6.1.3 Espacio público**

Establecimiento de políticas claras de manejo y estricto cumplimiento para la recuperación del espacio público.

Cumplimiento del plan de espacio público para satisfacción de las dinámicas y necesidades de la comunidad en general.

Rotulación de las calles, espacios públicos y numeración de inmuebles.

Promoción de la construcción por parte de los propietarios del suelo urbano dándoles posibilidades para un mayor aprovechamiento del área y desarrollo de vivienda multifamiliar en altura, siempre y cuando se genere conciencia en cuanto a la necesidad de proveer o liberar espacios públicos (zonas libres para la recreación y esparcimiento) al municipio.

Instalación de señales de tránsito preventivas, prohibitivas, informativas para orientar a los peatones, conductores y ciclistas.

Mejoramiento de las vías peatonales, incluyendo la construcción de ciclorutas.

Promoción del embellecimiento de la fachada de las viviendas y casas que sean consideradas como patrimonio arquitectónico y urbanístico del municipio.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Arborización de las vías.

Organización de los vendedores informales y trabajadores callejeros.

Desarrollo de las zonas deprimidas del casco urbano, especialmente las áreas que aún permanecen sin construir, para su consolidación y mejora de las condiciones de desarrollo.

Recuperación del espacio público ilegalmente apropiado y degradado, adquiriendo los terrenos para incrementar el espacio público necesario para el cumplimiento de los objetivos planteados.

Determinación de diseños paisajísticos para los elementos constitutivos del espacio público.

Implementación de programas de educación para la comunidad respecto al uso adecuado del suelo y la cultura del espacio público, así como, políticas para la consecución del mismo.

Cumplimiento de los lineamientos definidos en el presente acuerdo del plan básico de ordenamiento, basados en los contenidos de la ley, respecto a multas y sanciones por incumplimiento del mismo.

Aplicación de los siguientes aspectos como base para la buena planificación del espacio público, en particular, del desarrollo urbanístico:

- Los planes de servicios públicos y de obras públicas, que incluye los planes maestros de cada servicio público, así como las especificaciones técnicas de infraestructura, redes, obras de urbanismo, acueductos, alcantarillados, drenajes, instalaciones y, acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores;
- Plan municipal vial y de transporte;
- Uso racional de las zonas verdes y las áreas comunes de cualquier categoría, destinadas para el goce y recreación pública, a través del programa de participación ciudadana para llegar a un cubrimiento total en materia de adecuación, ampliación, dotación, amoblamiento, arborización, gestión, cuidado y aprovechamiento;
- El presupuesto de inversión en el espacio público, y los recursos económicos correspondientes, y



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



- El inventario actualizado del patrimonio municipal integrado por los bienes de uso público.

#### **6.1.4 Servicios de Salud**

Mantenimiento de la Infraestructura Hospitalaria.

Mantenimiento de los Centros de salud existentes en corregimientos y veredas.

Dotación y equipamiento del Centro Hospitalario y Centros de Salud de los corregimientos.

Capacitación al personal encargado de brindar servicios en el Centro Hospitalario y centros de salud de los corregimientos.

Ampliación a Hospital de III nivel para tratamiento de enfermedades múltiples.

#### **6.1.5 Servicios sociales y de educación**

Mantenimiento de los Centros Educativos.

Dotación completa de los servicios Públicos para Centros Educativos de las áreas urbanas y rurales.

Equipamiento completo de los Centros Educativos, (aulas escolares, salones de informática, restaurante escolar, unidades sanitarias, áreas para talleres y espacios deportivos).

Construcción de un Mega colegio.

Construcción de un espacio para impartir enseñanza en niveles técnicos y tecnológicos.

Realizar la gestión correspondiente para garantizar la continuidad del cuerpo docente en las entidades educativas.

Capacitar al personal tecnólogo, técnico y de apoyo del Centro Hospitalario y centros de salud para que tenga pleno conocimiento de los servicios que están brindando, responsabilidad y sentido humano en el mismo.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Realizar la gestión correspondiente para la frecuencia de actividades de prevención y promoción en salud en las zonas rurales.

Gestionar capacitaciones, destinadas a brindar herramientas a actores y/o líderes comunitarios dispuestos a actuar como apoyo en situaciones de emergencia en los Centros de Salud de los corregimientos.

### **6.1.6 Espacios deportivos y culturales**

Mantenimiento de los espacios culturales y deportivos actuales.

Demarcación e iluminación de espacios deportivos.

Dotación de los espacios culturales y deportivos actuales.

Compensar el déficit en equipamientos deportivos y culturales existente en algunas zonas del municipio mediante la construcción de nuevos espacios destinados a esto.

Elaboración de un proyecto de turismo sostenible.

### **6.1.7 Ordenamiento territorial**

Formular un modelo de ocupación en donde se delimiten los usos del suelo y las normas urbanísticas que a cada zona debe aplicar.

Regular la ocupación del suelo en las áreas expuestas a amenazas y riesgos.

Implementar de los instrumentos de gestión y planificación necesarios para desarrollar el territorio.

Promover la redensificación de las áreas subutilizadas y revitalizar sectores en proceso de deterioro.

Formular programas de vivienda, generación de espacio público y equipamientos comunitarios que garanticen la calidad de vida de la población.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Implementar la participación en plusvalía y la contribución de valorización como instrumentos de financiación.

Promover el desarrollo organizado en los centros poblados rurales, logrando calidad y cobertura de los servicios públicos y equipamientos colectivos.

Reservar terrenos urbanizables aptos para el desarrollo de proyectos de VIS y dotarlos de servicios públicos básicos e infraestructura.

### **6.1.8 Medio ambiente y desarrollo rural**

Implementar acciones de conservación y protección estratégica de los diferentes tipos de paisajes, humedales y ecosistemas estratégicos declarados como áreas de reserva al interior del municipio.

Apoyar la gestión, armonización y ejecución de programas y proyectos que faciliten la conservación, restauración y protección de los ecosistemas estratégicos de la región.

El municipio armonizará y gestionará el desarrollo de programas para el manejo y gestión integral del recurso hídrico, en donde se realizarán los estudios de modelamiento hidráulico, en el que se incluyan las disposiciones normativas que conlleven al ordenamiento de las cuencas, los planes maestros de acueducto y alcantarillado, y los planes de manejo ambiental de acuíferos y micro cuencas.

Fortalecer la Secretaría de Agricultura, que brinde y garantice parámetros para una planificación agrícola, que cuente con recursos para brindar asistencia técnica permanente al pequeño y mediano productor.

Generar canales y acuerdos de distribución y comercialización de los productos agrícolas, que brinden la posibilidad que los agricultores mejoren sus ingresos económicos.

Realizar la adecuación del matadero municipal según lo exige la norma, que permita un adecuado manejo de los productos y permita que en la región se distribuya un producto de buena calidad y el municipio sea competitivo en el sector.

Crear incentivos por medio de la secretaría de agricultura y desarrollo rural para la tecnificación de la producción pecuaria.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Apoyo a los sistemas asociativos en el sector.

Clasificación del suelo rural con parámetros específicos para darle el manejo óptimo con el fin de preservar los recursos.

### **6.1.9 Gestión y prevención del riesgo**

Adoptar el Plan de Gestión del Riesgo Municipal que se encuentra actualmente en etapa de formulación.

Actualizar la mapificación de las zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

Articulación de la normatividad nacional y local para el manejo y mitigación de los riesgos presentes en el municipio.

Incorporar las políticas de gestión del riesgo en los proyectos futuros.

Generar mayor control para evitar la consolidación de asentamientos en zonas con alta vulnerabilidad.

Articulación de la política de vivienda Municipal con Planes de gestión del riesgo, Planes parciales y de mejoramiento.

Implementar programas y proyectos de protección, evaluación y seguimiento de las áreas identificadas bajo alguna categoría de amenaza alta o muy alta.

Monitoreo y seguimiento de la amenaza, vulnerabilidad y el riesgo.

Capacitar y fortalecer a las organizaciones encargadas de prevención y atención de desastres que hacen parte de la administración.

Introducir en los programas educativos institucionales - PEI, cátedras que promuevan la sensibilización de los niños y jóvenes frente a la gestión, manejo y mitigación del riesgo.

Implementar las medidas necesarias para disminuir la vulnerabilidad de los asentamientos ubicados cerca a las áreas identificadas en amenaza alta y muy alta.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Fortalecimiento de los mecanismos de transferencia del riesgo para reducción de los efectos negativos del mismo.

## **Título II Clasificación del territorio**

### **Límites territoriales del Municipio.**

Santa Rosa del Sur es un municipio del norte de Colombia, que está ubicado al sur del Departamento de Bolívar, insertado en las estribaciones de la Cordillera Central, en el corazón de la Serranía de San Lucas, entre los paralelos 7° 57' 56" de latitud Norte, 74°3' 13" de latitud Oeste. Limita al norte con el municipio de Morales, al sur con el municipio de Cantagallo y el Departamento de Antioquía, al oriente con el municipio de Simití y San Pablo, y al occidente con el municipio de Montecristo.<sup>3</sup>

Actualmente la administración municipal de Santa Rosa del Sur se encuentra en un proceso para modificar sus límites territoriales, teniendo en cuenta que éstos regirían a partir de la aprobación del respectivo proyecto de ordenanza por la Asamblea Departamental y la Gobernación de Bolívar. La delimitación actual del municipio de Santa Rosa del Sur se encuentra señalada dentro del perímetro morado presente en el siguiente mapa. Las veredas que se anexarían al nuevo perímetro son: La Torera, Mina Caribe, Mina Central, Mina Gallo, Mina La Paz, San Pedro Frio, Los Tomates, Palma Chica, El Golfo, Minguillo, Ventarrón, El Caribona, Paraíso, La Sabanita, Alto Cañaveral, El Tesoro, El Rubí, La Riviera, La unión y Laureles.

---

<sup>3</sup>Escuela Superior de Administración Pública. Estudio Técnico para la Reestructuración y/o Reorganización Administrativa del Municipio de Santa Rosa del Sur (Bolívar). 2012.





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este	Punto	Norte	Este
1	1399423	981667	47	1373974	976937	94	1351791	955120	141	1326051	966591	188	1362184	1003335	235	1393972	999051
2	1399153	978109	48	1373275	977451	95	1352459	953815	142	1326201	967362	189	1362865	1003243	236	1395005	998175
3	1398069	977419	49	1372083	975799	96	1351879	952563	143	1327577	968056	190	1364006	1003764	237	1395329	997397
4	1396229	977049	50	1370407	974490	97	1351097	952145	144	1329001	970124	191	1364921	1005577	238	1396730	996204
5	1397189	975777	51	1370872	974244	98	1351527	951417	145	1330872	971441	192	1366266	1006995	239	1394852	992336
6	1396746	975295	52	1371168	973766	99	1349998	950947	146	1331609	971591	193	1366545	1008089	240	1394178	991701
7	1395821	976728	53	1369776	973724	100	1348467	950981	147	1334793	973995	194	1367410	1008187	241	1394302	991125
8	1395268	976637	54	1368913	975167	101	1347531	952903	148	1333820	975265	195	1369092	1008806	242	1393960	990189
9	1394373	976667	55	1368131	977122	102	1345840	953149	149	1333425	976933	196	1372535	1009872	243	1393585	990020
10	1393631	976860	56	1367913	976226	103	1345250	952358	150	1332240	977608	197	1374257	1009851	244	1393620	989230
11	1393895	976222	57	1367485	975658	104	1344947	951849	151	1332058	979653	198	1375499	1009427	245	1392299	987622
12	1394021	974919	58	1368074	975303	105	1345248	951463	152	1332629	981005	199	1377991	1009292	246	1391424	986938
13	1394946	971877	59	1368348	974234	106	1345116	951344	153	1334357	981831	200	1379892	1009775	247	1390529	986666
14	1394607	971524	60	1368720	973992	107	1342391	952139	154	1334291	982688	201	1379882	1010413	248	1390954	986253
15	1394084	972172	61	1369080	973396	108	1340879	951492	155	1334680	982735	202	1380174	1010806	249	1391837	986441
16	1393523	971580	62	1370159	972799	109	1340561	950924	156	1334875	982432	203	1380804	1009971	250	1392868	985485
17	1393676	971180	63	1369950	971989	110	1339774	950786	157	1336213	983690	204	1381276	1010021	251	1393625	985586
18	1393362	970809	64	1370081	971445	111	1339508	950996	158	1338053	983094	205	1381352	1009307	252	1394310	985352
19	1392950	970678	65	1369534	970267	112	1338617	950974	159	1340265	983632	206	1381920	1009707	253	1394629	983956
20	1392687	972110	66	1368710	967540	113	1338127	951580	160	1342509	984583	207	1382560	1009180	254	1395840	983328
21	1392084	971887	67	1367883	966249	114	1336667	951526	161	1343444	985250	208	1382417	1008865	255	1396355	981147
22	1391137	971873	68	1367831	965449	115	1337181	950574	162	1344330	989213	209	1382943	1008472	256	1397143	980799
23	1391164	972665	69	1366071	963084	116	1337841	950010	163	1344147	989660	210	1383056	1008008	257	1397646	981461
24	1390671	973618	70	1364464	963528	117	1338254	948797	164	1345768	993400	211	1383538	1008125	258	1397749	980611
25	1391481	974785	71	1363828	963172	118	1338103	948210	165	1346829	993524	212	1384125	1008553	259	1398229	980074
26	1391995	976389	72	1362968	963548	119	1336175	945980	166	1347698	994625	213	1384629	1008440			
27	1392328	977248	73	1361070	962663	120	1333805	946124	167	1347936	994214	214	1384966	1008077			
28	1391776	977385	74	1360747	963200	121	1333255	948005	168	1347986	992449	215	1384871	1006553			
29	1390881	978500	75	1360441	963247	122	1331938	948558	169	1347546	991179	216	1384791	1005687			
30	1388661	978610	76	1359583	964519	123	1331065	948859	170	1348034	989541	217	1385652	1004450			
31	1387876	979757	77	1359923	965588	124	1329061	951328	171	1347266	988896	218	1385611	1003882			
32	1385791	979054	78	1359878	966408	125	1330253	952604	172	1348072	989083	219	1385937	1003380			
33	1385131	979043	79	1360133	966959	126	1330719	954105	173	1349030	990101	220	1386573	1003536			
34	1384961	978371	80	1359573	967734	127	1331733	954867	174	1349912	990831	221	1387711	1003074			
35	1384068	978538	81	1359575	969035	128	1331963	955689	175	1349838	991542	222	1388397	1004171			
36	1383060	977923	82	1358629	968050	129	1330994	955812	176	1351048	992183	223	1389164	1004164			
37	1382590	978149	83	1358125	967578	130	1330715	956038	177	1351398	993700	224	1391430	1005207			
38	1381597	977760	84	1357860	968138	131	1330580	956844	178	1351948	993292	225	1391921	1004788			
39	1381246	976669	85	1357538	968872	132	1330009	957027	179	1352667	993522	226	1392508	1004741			
40	1379945	975712	86	1356724	968991	133	1329601	956710	180	1354380	993466	227	1393010	1004136			
41	1377470	977897	87	1354915	967736	134	1328443	957784	181	1356301	993609	228	1395820	1005955			
42	1376584	978137	88	1353516	965299	135	1327312	959285	182	1356202	995464	229	1396176	1005481			
43	1376418	977722	89	1353414	963130	136	1327580	961060	183	1356391	996967	230	1395503	1004430			
44	1375567	977308	90	1353686	959963	137	1328056	963110	184	1356051	997404	231	1394594	1003402			
45	1375131	977581	91	1353287	957920	138	1326886	964190	185	1357025	998563	232	1394105	1002347			
46	1374443	976828	92	1352095	957415	139	1326607	965163	186	1357916	999422	233	1393869	1001114			
			93	1352608	956421	140	1325601	966099	187	1360361	1002823	234	1394351	1000203			



**Clasificación del suelo:** El territorio del municipio se clasificó en suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural, conforme a los criterios generales que se establecen en la normatividad nacional.

Tabla 1 Clasificación del Suelo

<p><b>1. Suelo Urbano</b></p>	<p>Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios. Ver Artículo 31º ley 388 de 1997. Decreto Nacional 1337 de 2002.</p>
<p><b>2. Suelo de expansión urbana</b></p>	<p>Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. Ver Artículo 32º ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto Nacional 1337 de 2002.</p>
<p><b>3. Suelo rural</b></p>	<p>Constituido por 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. Ver Artículo 33º Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1337 de 2002, Ley 1469 de 2011.</p>



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### 3.1 Suelo suburbano:

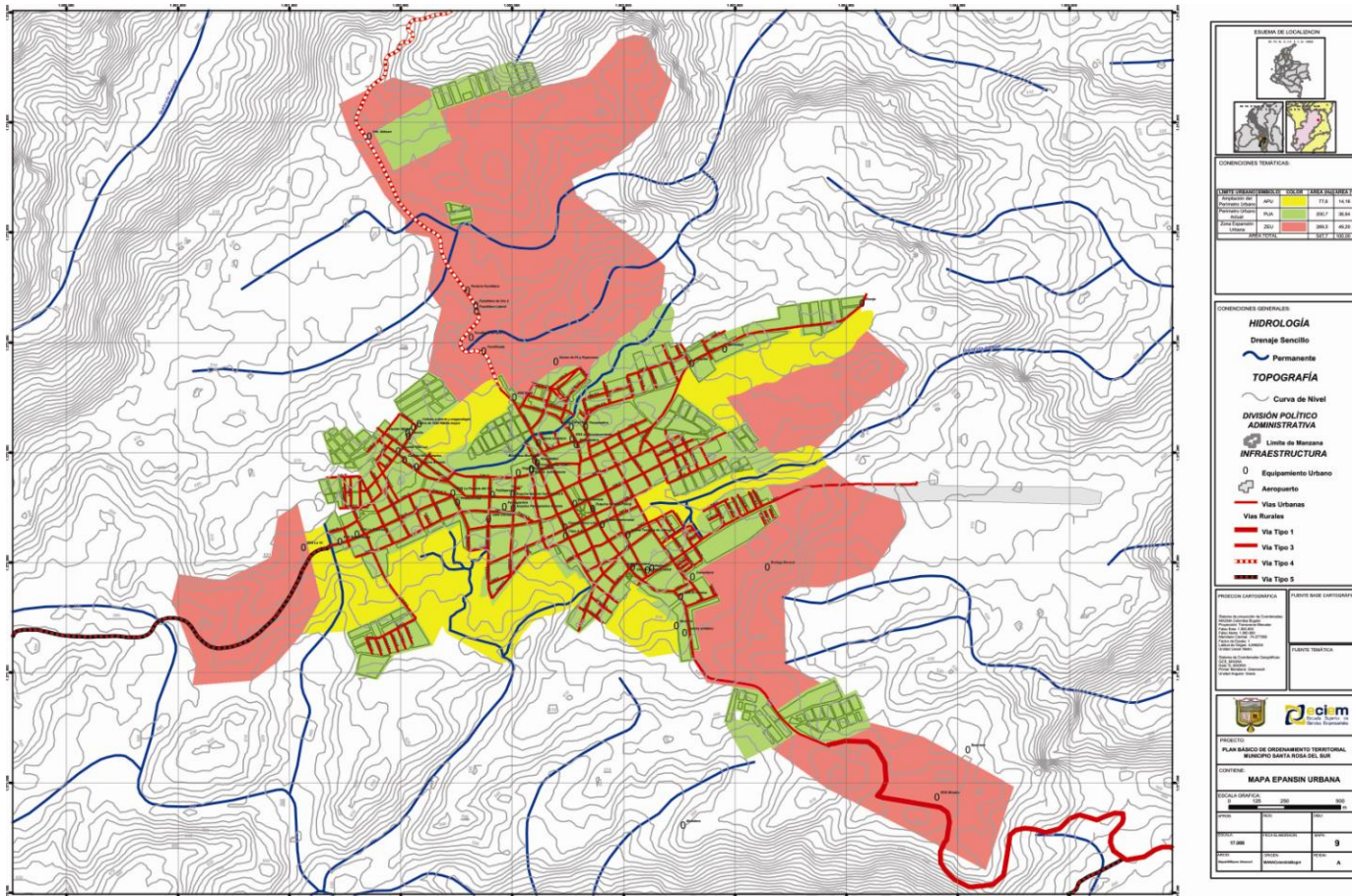
El artículo 34 de la ley 388 de 1997, dispone que el suelo suburbano es una categoría de suelo que se ubica dentro del área rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. Garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales, tal como lo expresa el decreto 3600 de 2007 en su artículo 10. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 2 Expansión urbana





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



#### **4. Suelo de protección**

Acorde con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, éste corresponde a las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases (Urbano, Rural o de Expansión), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

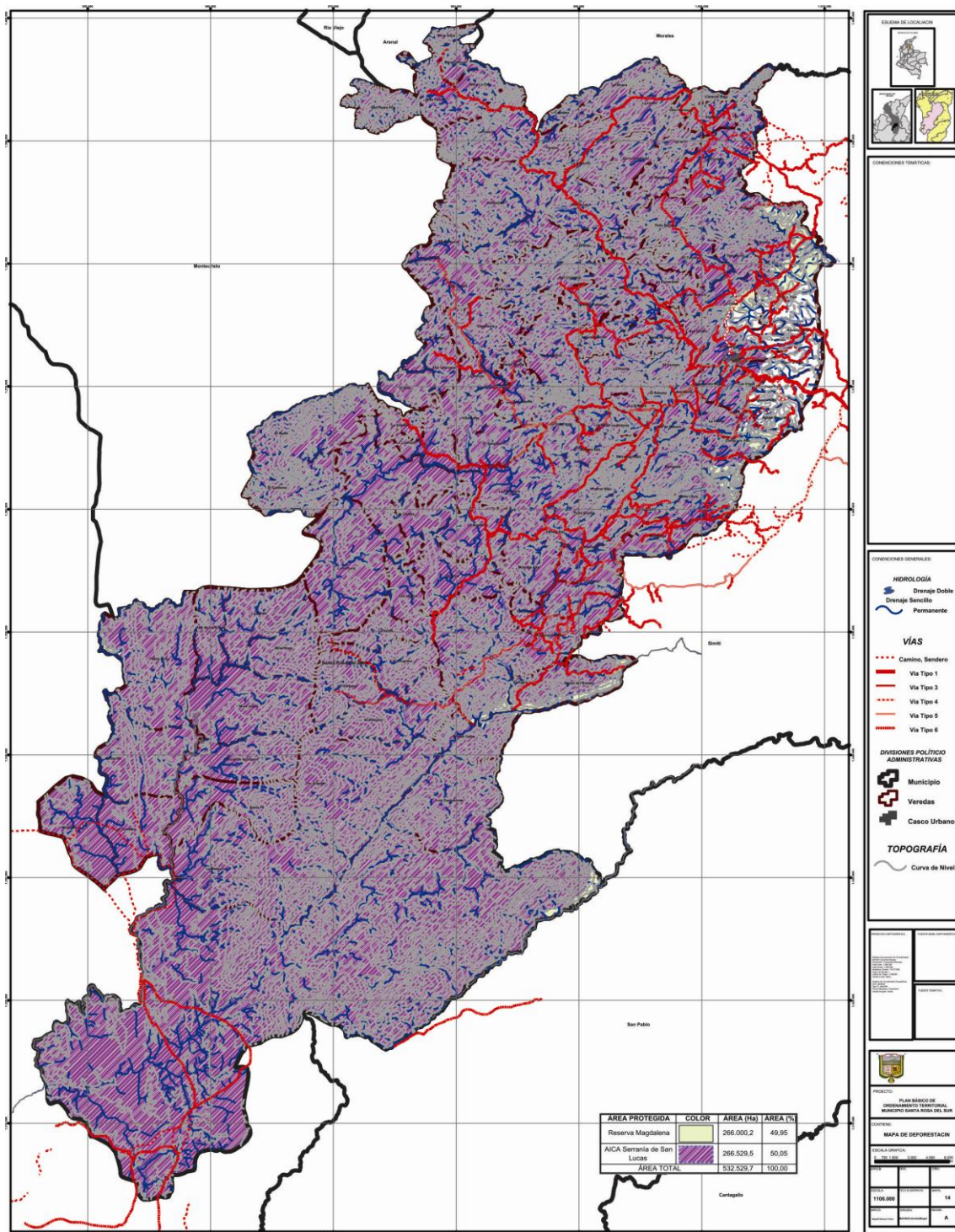
El suelo de protección se presenta en el siguiente mapa:



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 3 Áreas protegidas





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



De acuerdo con estas definiciones, se delimitó el perímetro de cada clase de suelo dentro del municipio de Santa Rosa del Sur, el cual se encuentra conformado por la cabecera municipal con dieciocho barrios: Bucarelia, Miraflores, La feria, Las Mercedes, El Carmen, El centro, La Cabaña, San Martín Los Pinos, Idema, Las acacias, El Minero, Betania, Los Comuneros, San Isidro, La Floresta, El Recreo y Ciudad Bolívar. Además de varias organizaciones de vivienda comunitaria como: El Porvenir, Las Villas, El Prado, El Lago, El Bosque, Ciudad Jardín, Villa del Sol, Villa Olímpica, Villa Esperanza y Adesan. Esta última se encuentra ubicada en la vereda El diamante, la cual pertenece al casco urbano de Santa Rosa del Sur.

En el sector rural existen 12 corregimientos y 116 veredas, distribuidos de la siguiente manera; Cabecera Municipal (21 veredas), corregimientos: Los Canelos (27 veredas), San Lucas ( 4 Veredas ), San Isidro (7 veredas), Fátima (7 veredas), Santa Isabel (3 veredas), Villaflor (9 veredas), San Pedro Frío (11 veredas), Buenavista (11 veredas), San Juan de Río Grande (6 veredas), Arrayanes (3 veredas), San Francisco (4 veredas) y San José (3 veredas). El corregimiento de Villaflor cuenta con la urbanización de vivienda comunitaria Villa Real y el corregimiento Los Canelos con El Oasis.

**Tabla 2 Veredas y corregimientos del municipio de Santa Rosa del Sur – Bolívar**

<b>CASCO URBANO DE SANTA ROSA DEL SUR</b>			
BARREJOBÓ	LA PRADERA	PIE DE SABANA	EL DIAMANTE
SAN BENITO BAJO	LA URBINA	PLAYA RICA	SAN ONOFRE
CANDELERO ALTO	LA VICTORIA	POZO SOLO	EL ROSARIO
CANDELERO BAJO	LAS VEGAS	SABANA ALTA	AGUAS BLANCAS
EL VAIVEN	LOS PINOS	SAN BENITO	FUJAMITO
LA CEIBA			
<b>CORREGIMIENTO LOS CANELOS</b>			
CAÑAVERAL	LA MOSTAZA	PALMA CHICA	VILLA NUEVA
EL GUAYABAL	LAS CRUCES	ALTO DE LAS BRISAS	VENTARRÓN
EL SINAI	LAS LOMAS	LA VARITA	LA PRIMAVERA
MOSTAZA ALTA	LA ESPERANZA	EL GOLFO	EL CARIBONA
LA LIBERTAD	MINA PEPO	LA PALIDA	LA MARISOZA
MINA JUNIOR	LA FORTUNA	LA ESTRELLA	SANTA FÉ
LOS TOMATES	BOCAS DE VENTARRÓN	MINGUILLO	
<b>CORREGIMIENTO DE SAN LUCAS</b>			
LA CABAÑA	LA GRANJA	LA SERRANIA	PALMERITAS



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



<b>CORREGIMIENTO DE SAN ISIDRO</b>			
CARACOLI	CARACOL	VILLA HERMOSA	LA MENDOZA
LA CUMBRE	CARACOLI BAJO	CARACOLI	
<b>CORREGIMIENTO DE FATIMA</b>			
EL CARMEN	LA CRISTALINA	SAN CRISTOBAL	MEDIA LUNA
LA CONCEPCION	LA FLORIDA	SANTA TERESA	
<b>CORREGIMIENTO SANTA ISABEL</b>			
EL PARAISO	CERRO CUADRADO	LA SABANITA	
<b>CORREGIMIENTO VILLA FLOR</b>			
EL TESORO	ALTO CAÑAVERAL	LOS ROBLES	SAN ALBERTO
LAS DELICIAS	CAPELLANIA	SANTA CECILIA	EL RUBI
TIERRA NUEVA			
<b>CORREGIMIENTO SAN PEDRO FRIO</b>			
LA TORERA	LA PAZ	SAN LUQUITAS	MINA MOSQUITO
MINA CHOCO	MINA CARACOLITO	MINA REPOLLO	MINA FACIL
MINA PISTA	MINA PIOJO	MINA GORILA	
<b>CORREGIMIENTO DE BUENAVISTA</b>			
BRISAS DEL BOQUE	MESITAS	PATIO BONITO	EL KAGUI
LA LEONA	PALMAR ALTO	EL OSO	LOS CEDROS
ALTA MIRA	PALMAR BAJO	RIO AMARILLO ALTO	
<b>CORREGIMIENTO DE SAN JUAN DE RIO GRANDE</b>			
PUEBLO GORRA	LOS GUAYACANES	EL PROGRESO	LOS ANGELES
EL HELECHAL	MINA JUNIOR		
<b>CORREGIMIENTO LOS ARRAYANES</b>			
LOS LAURELES	LA UNION	LA RIVERA	
<b>CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO</b>			
PEÑA BLANCA	EL TRIUNFO	JUAN PABLO II	TORCOROMA
<b>CORREGIMIENTO DE SAN JOSE</b>			
LA ESMERALDA	SAN ANTONIO	SANTA HELENA	

Fuente: Secretaría de Planeación del Municipio Santa Rosa del Sur.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



#### **4.1 Áreas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico**

El patrimonio histórico, cultural y arquitectónico se entiende como "todos los bienes y valores culturales que son expresión de la nacionalidad o identidad de un pueblo". En el municipio de Santa Rosa del Sur se considera como área de interés cultural e histórico el Parque Principal del casco urbano pues es un área de especial significancia para sus habitantes al ser el principal escenario de referencia para encuentros culturales y deportivos.

#### **4.2 Identificación de zonas de protección y conservación**

Con el objetivo de ascender a un proceso participativo que permita el respeto del patrimonio ecológico y preserve el medio ambiente como fuente de riqueza municipal para las generaciones presentes y futuras, se adopta el Acuerdo No. 009 (Mayo 28 de 2.010), "por medio del cual se establece el sistema local de áreas protegidas (silaps) del Municipio de Santa Rosa del sur – Bolívar y se crean mecanismos para su conformación, estructuración y desarrollo". Dicho acuerdo se estableció en el año 2010 mediante la aprobación del Concejo Municipal de Santa Rosa del Sur, en uso de sus atribuciones legales, constitucionales conferidas en el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, los numerales 2 y 8 del artículo 65 de la ley 99 de 1993, y los Artículos 12, 13 y 14 de la ley 388 de 1997.

#### **4.3 Áreas expuestas a amenazas y riesgos.**

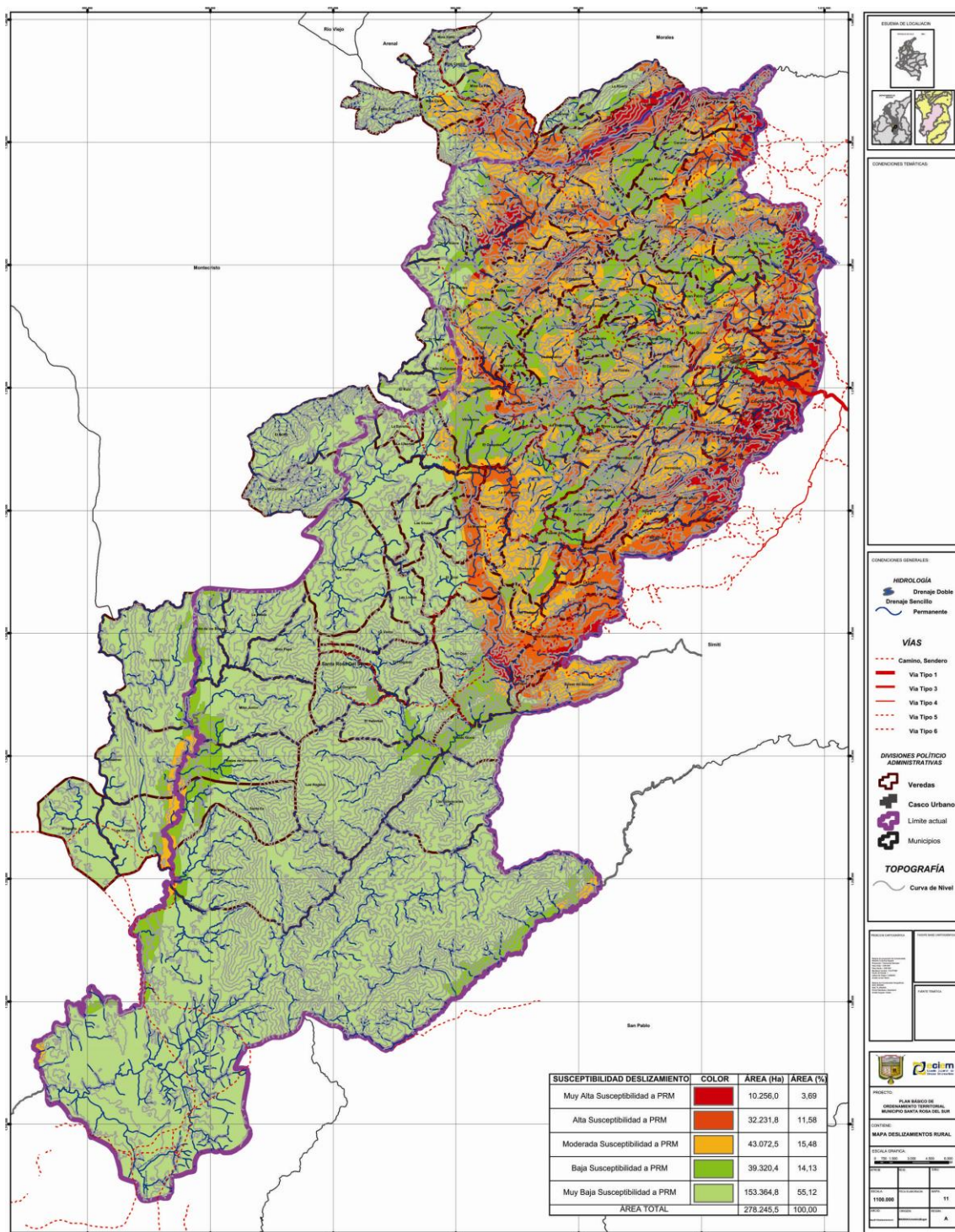
Tanto en la zona Rural como en la zona urbana del municipio de Santa Rosa del Sur, se presentan áreas con distintos grados de diversas amenazas naturales, las cuales se encuentran identificadas en el siguiente mapa.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 4 Deslizamientos rural





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



## **5. Sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional.**

El sistema de comunicación entre las áreas urbana y rural del municipio, corresponde al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción, rehabilitación y/o ampliaciones viales, que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de las personas y bienes utilizando los diferentes modos de transporte.

Con el contexto regional, los sistemas de comunicación del municipio de Santa Rosa del Sur son:

Por vía aérea, el municipio cuenta con el aeródromo Gabriel Antonio Caro que permite el acceso aéreo a pequeñas avionetas.

Por vía terrestre, cuenta con un sistema de vías que se puede apreciar en el Mapa 5 - Sistema Vial- en donde se presentan los distintos tipos de vías que comunican a Santa Rosa del Sur con municipios vecinos, además de las vías terciarias para comunicar la cabecera municipal con los corregimientos y veredas del mismo.

Por vía fluvial, el municipio se encuentra localizado en las estribaciones de la Cordillera Central, un 10% de su superficie está cruzado por caños y quebradas, entre las que se encuentran las quebradas El Platanal, La Fría y Las Mercedes, las cuales desembocan en la Ciénaga de Simití. Las quebradas de Tiquisio, La Urbina y La Inanea desembocan al río Boque, el cuál a través de la quebrada de Tiquisio se une al río Santo Domingo.<sup>4</sup>

### **5.1 Definición y clasificación del sistema vial.**

Adóptese la siguiente definición y clasificación del sistema vial regional, constituido por las siguientes vías definidas así:

**Vía Regional Principal:** Son las vías que comunican con centros urbanos de importancia y que por su longitud, se constituyen en ejes de distribución a nivel nacional. Como es el caso para el municipio de Santa Rosa del Sur, las vías que comunican al municipio con el Cesar (Gamarra, Aguachicha, Valledupar, etc.) y Santander (Bucaramanga, Girón, etc.).

---

<sup>4</sup> Ver Información General de la Alcaldía de Santa Rosa del Sur – Bolívar, disponible en la página web: [http://santarosadelsur-bolivar.gov.co/informacion\\_general.shtml](http://santarosadelsur-bolivar.gov.co/informacion_general.shtml)



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Vías Regionales Secundarias:** Son las vías que comunican con centros urbanos de importancia a nivel regional, como la vía que comunica directamente a Santa Rosa del Sur con los municipios de Simití y San Pablo.

**Vías Rurales:** Son las vías que constituyen la estructura básica de distribución dentro del área municipal de Santa Rosa del Sur y relacionan áreas rurales con la cabecera municipal, complementan las principales como las que comunican e integran el municipio de sur a norte o de este a oeste, complementando la red principal de comunicación:

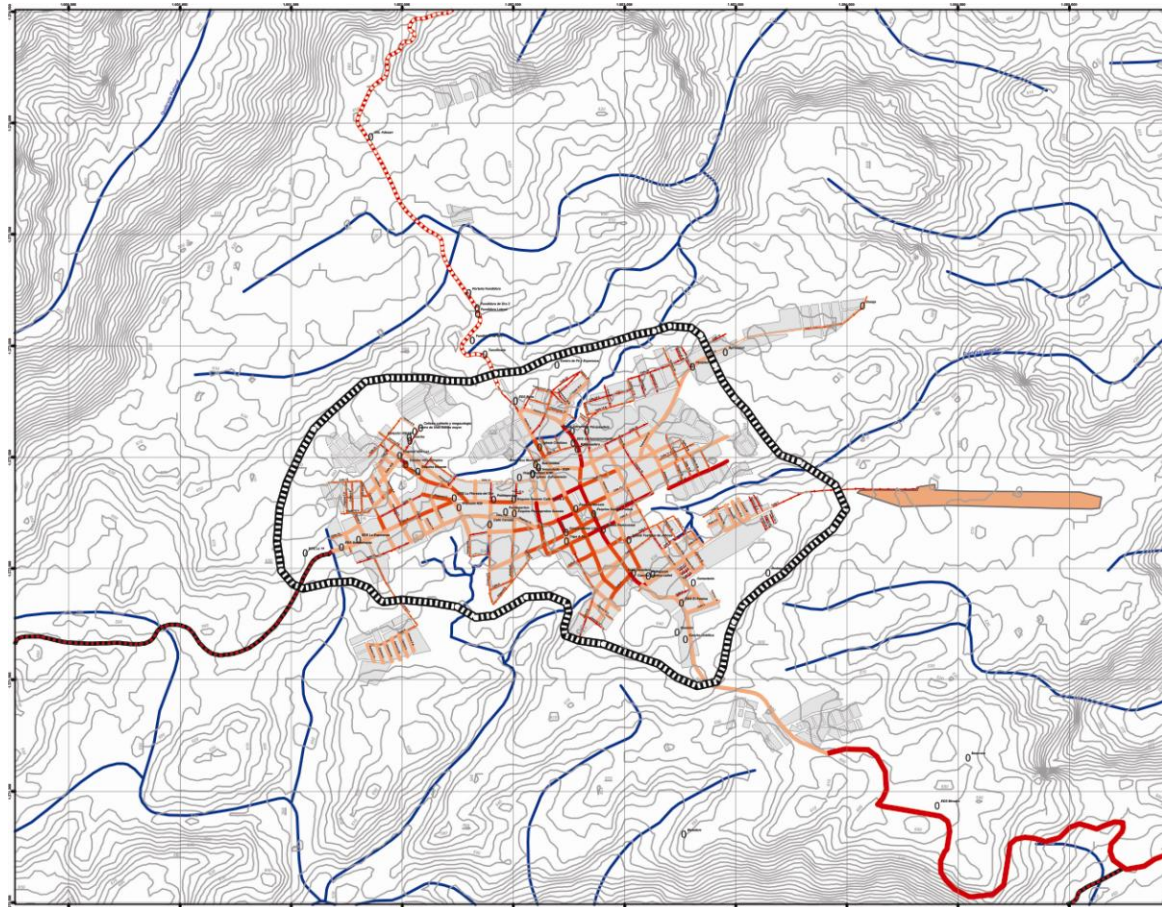
Santa Rosa - Vía a Canelos - Cruce a Buenavista  
 Santa Rosa - Buenavista - Cruce Al saltillo  
 Santa Rosa - Vía Canelos - Cruce a Primavera  
 Santa Rosa - a Canelos  
 Santa Rosa - Vía Canelos - Cruce a Villa Flor  
 Cruce Vía San Lucas - a Fátima  
 Santa Rosa - Vía San Lucas - La Esmeralda  
 Cruce Ramal Fátima - Sta. Teresa - San Cristóbal  
 Santa Rosa - Villa Flor - La Capellanía cruce al Tesoro  
 Santa Rosa - Simití- Cruce Candelero  
 Las Brisas - San Isidro  
 Las Brisas - San Isidro - Cruce a Caracolí  
 Santa Rosa - Vía Canelos - Cruce a San Lucas  
 Santa Rosa - Vía San Francisco - Cruce San Juan Pablo II  
 Santa Rosa - Vía San Francisco  
 Santa Rosa - Vía San Francisco - Cruce a la fría  
 La y - A Santa Rosa  
 Santa Rosa – San Pedro Frío  
 Santa Rosa - San Juan de Rio Grande  
 Santa Rosa – Santa Isabel  
 Santa Rosa – San José  
 San Lucas Arayanes



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 5 Estructura vial urbana



**ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN**

**CONVERSIONES ESTADÍSTICAS**

ESTADÍSTICA	VALOR	UNIDAD	INDICADOR
Población en total	12.42		
Población en zona urbana	1.18		
Población en zona rural	1.12		
Superficie en total	1.47		
Superficie en zona urbana	1.12		
Superficie en zona rural	2.27		

**III** Área Vial propuesta aproximada

**CONVERSIONES CONCEPTUALES**

**HIDROLOGÍA**  
Drenaje Sencillo  
~ Permanente

**TOPOGRAFÍA**  
~ Curva de Nivel

**DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA**  
~ Límite de Municipio

**INFRAESTRUCTURA**  
○ Equipamiento Urbano  
■ Alcantarillado  
■ Vías Rurales  
■ Vía Tipo 1  
■ Vía Tipo 3  
■ Vía Tipo 4  
■ Vía Tipo 5

**PROYECCIÓN CARTOGRAFICA**      **SISTEMA BASE CARTOGRAFICA**

**PROYECTO**  
PLAN BASE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR

**CONTIENE:** MAPA ESTRUCTURA VIAL URBANA

**FECHA IDENTIFICACION**

FECHA	USO	FECHA	USO
17 MAR	PROYECTADO	2	
	REVISADO		
	APROBADO		



## 6 Protección al medio ambiente

### 6.1 Definición

Las medidas que se postulan en los siguientes subcapítulos para la protección del medio ambiente se entenderán como normas ambientales-urbanísticas de carácter estructural, de tal forma que prevalecen sobre las demás disposiciones, incluidas las del presente Acuerdo y no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

### 6.2 Regulaciones ambientales

El control, manejo y preservación del medio ambiente en el ámbito municipal tanto urbano como rural se ceñirán en todo a lo dispuesto por la Ley 23 de 1973 y el Decreto 2811 de 1.974 -Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente-; por la Ley 99 de 1.993 y además disposiciones vigentes expedidas por las entidades competentes tales como el Acuerdo No. 009 (Mayo 28 de 2.010), firmado el 24 de Mayo de 2010, en el debate en Comisión Primera Permanente del Plan de Desarrollo, siendo aprobado por unanimidad.

**Parágrafo:** La oficina de planeación municipal dará aviso a las autoridades nacionales y regionales encargadas del control del medio ambiente, de las infracciones a estas normas para que se apliquen las sanciones del caso.

**Aplicación de normas superiores:** adóptese la jerarquización y las normas relativas a la protección y aprovechamiento de los recursos forestales contenidas en el decreto 1791 de 1.996 del ministerio del medio ambiente, al igual que de los cauces superficiales de agua, con sus respectivas franjas de protección, o las normas posteriores que los complementen, modifiquen o sustituyan. Decreto 1449 de 1977 y ley 79 de 1986.

### 6.3 Protección al medio ambiente

Siguiendo los principios generales descritos en la política ambiental colombiana y consagrada en la Ley 99 de 1993 y demás normatividad ambiental vigente, el Municipio de Santa Rosa del Sur (Bolívar) aplicará los siguientes:

1. Toda actividad que se desarrolle dentro del municipio, que genere impacto en los recursos naturales o en el medio ambiente debe cumplir con la normatividad ambiental vigente.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



2. En cualquier caso la autoridad ambiental puede solicitar la presentación de un plan de manejo ambiental y plan de cumplimiento, un permiso, una autorización o una concesión, si la obra, proyecto o actividad que se adelante en el municipio demanda y/o afecta los recursos naturales o el medio ambiente o introduce modificaciones notorias al paisaje. Decreto ley 2811 de 1974, ley 99 de 1993, ley 1333 de 2009, Decreto 2820 de 2010.

3. Declarar de interés público las áreas de importancia estratégica, para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales. Ley 99 de 1993, ley 1450 del 2010 y decreto 0953 de 2013.

4. El Municipio dedicará durante doce (12) años, contados a partir de la aprobación del PBOT, un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos, para la conservación y apropiación de terreno, de tal forma que antes de concluido tal período, haya adquirido dichas zonas. Art. 210 de la Ley 1450 de 2011.

5. Los proyectos de construcción de distritos de riego deberán dedicar un porcentaje no inferior al 3% del valor de la obra, a la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que los surten el agua. Decreto 1900 de 2006.

Los recursos provenientes de las transferencias del sector eléctrico, solo podrán ser utilizados por el Municipio en obras previstas en el Plan de Desarrollo Municipal, con prioridad para proyectos de saneamiento básico y mejoramiento ambiental. Se entiende por saneamiento básico y mejoramiento ambiental la ejecución de obras de acueductos urbanos y rurales, alcantarillados, tratamientos de aguas y manejo y disposición de desechos líquidos y sólidos. Ley 1450 de 2011.

6. Corresponde en materia ambiental al municipio, además de las funciones que les sean delegadas por la ley o de las que se deleguen o se transfieran a los alcaldes por el Ministerio del Medio Ambiente o por Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar, las siguientes atribuciones especiales:

a. Promover y ejecutar programas y políticas nacionales, regionales y sectoriales en relación con el medio ambiente y los recursos naturales renovables; elaborar los planes, programas y proyectos ambientales municipales, articulados a los planes programas y proyectos regionales, departamentales y nacionales. Numeral 1 del artículo 65 ley 69 de 1993.

B. Dictar con sujeción a las disposiciones legales reglamentarias superiores, las normas necesarias para el control, la preservación y la defensa del patrimonio



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



ecológico del municipio. Artículo 3336 numeral 9 de la CN, artículo 63 y numeral 2 del artículo 65 de la ley 99 del 93 y ley 140 de 1994.

C. Adoptar los planes, programas y proyectos de desarrollo ambiental y de los recursos naturales renovables, que hayan sido discutidos y aprobados a nivel regional, conforme a las normas de planificación ambiental de que trata la ley. Artículo 63 Principios normativos y numeral 3 del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

d. Participar en la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo ambiental y de los recursos naturales renovables a nivel departamental. Numeral 4 del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

e. Colaborar con Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar, en la elaboración de los planes regionales y en la ejecución de programas, proyectos y tareas necesarias para la conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables. Numeral 5 del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

f. Ejercer, a través del alcalde como primera autoridad de policía con el apoyo de la Policía Nacional y en coordinación con las demás entidades del Sistema Nacional Ambiental (SINA), con sujeción a la distribución legal de competencias, funciones de control y vigilancia del medio ambiente y los recursos naturales renovables con el fin de velar por el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares en materia ambiental y de proteger el derecho constitucional a un ambiente saludable. Numeral 6 del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

g. Coordinar y dirigir, con la asesoría de Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar, las actividades permanentes de control y vigilancia ambientales que se realicen en el territorio del municipio con el apoyo de la fuerza pública, en relación con la movilización, procesamiento, uso, aprovechamiento y comercialización de los recursos naturales renovables o con actividades contaminantes y degradantes de las aguas, el aire o el suelo. Numeral 7 del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

h. Dictar dentro de los límites establecidos por la ley, los reglamentos y las disposiciones superiores, las normas de ordenamiento territorial del municipio y las regulaciones sobre usos del suelo. Numeral 2 del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

i. Ejecutar obras o proyectos de descontaminación de corrientes o depósitos de agua afectados por vertimientos del municipio, así como programas de



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



disposición, eliminación y reciclaje de residuos líquidos y sólidos y de control a las emisiones contaminantes del aire. Numeral 9 del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

j. Promover, cofinanciar o ejecutar, en coordinación con los entes directores y organismos ejecutores del Sistema Nacional de Adecuación de Tierras y con la Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar y Con Fundaciones (FUNCOPROMAS), Cooperativas, obras y proyectos de protección de flora y fauna, ayuda, drenaje, recuperación de tierras, defensa contra las inundaciones y regulación de cauces o corrientes de agua, para el adecuado manejo y aprovechamiento de cuencas y micro-cuencas hidrográficas. Numeral 10 del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

k. La Secretaria de Medio Ambiente y Minería Municipal prestará el servicio de control y asistencia técnica y hará transferencias de tecnología en lo relacionado con la defensa del medio ambiente y la protección de los recursos naturales renovables. Parágrafo único del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

7. El Municipio velará por la correcta aplicación a la normatividad sobre el manejo de residuos tóxicos, peligrosos, industriales, biológicos y altamente contaminantes. - Ley 430 de 1998, Decreto 2061 de 1999, Decreto 676 de 2000, Decreto 1443 de 2004, Decreto 4126 de Diciembre 4126 de 2005, Por el cual se modifica parcialmente el decreto 676 de 2000, modificado por el decreto 2763 de 2001 y el decreto 1669 de 2002, sobre la gestión integral de los residuos hospitalarios y similares y el Decreto 4147 de 2005.

8. Todas las edificaciones nuevas o existentes en el municipio deben cumplir las siguientes normas:

a. La emisión de materias ácidas, aceites, combustibles, tóxicas u otras que contaminen las aguas servidas o las fuentes de agua deben ser controladas dando cumplimiento a la Ley 99 de 1993, Decreto 1594 de 1984, Decreto 3930 de 2010 y al Código Departamental de Policía, y a las restantes normas nacionales sobre esta materia.

b. La emisión de ruidos al exterior de las edificaciones y el uso de bocinas, pitos y parlantes deben controlarse de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y al Decreto 948 de 1995, Resolución 627 de 2006 del MADS o a las normas que los modifiquen o adicionen.

c. Toda urbanización nueva o proyecto de conjunto debe construir contenedores o muebles que sirvan para el depósito de basuras domésticas



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



para facilitar su recolección, dando cumplimiento a las disposiciones de la Ley 142 de 1995 y Decreto 605 de 1995 o a las normas que lo modifiquen o adicionen. El diseño se ceñirá a las recomendaciones de la oficina de planeación municipal.

d. Las edificaciones nuevas de 4 ó más pisos de altura dispondrán de un cuarto destinado a la recolección de basuras. Parquaderos.

10. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Ley 685 de 2001(código de minas), sin excepción están terminantemente prohibidas las actividades mineras en el área Urbana del Municipio.

11. Se prohíbe la tenencia de animales domésticos (equinos, bovinos, porcinos, caninos silvestres, felinos silvestres, caprinos etc.), y el desarrollo de actividades pecuarias dentro del suelo urbano y los centros poblados de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2257 de Julio 16 de 1986, artículos 50 a 60 y párrafos, del Ministerio de salud. Se determina un plazo de veinticuatro (24) meses, para la erradicación gradual y progresiva de las zonas de cría o mantenimiento de los mismos.

12. Se prohíbe la subasta, venta, canje o comercialización de cualquier tipo de animal en las vías públicas y solo podrá hacerse en establecimientos, lugares, plazas y ferias debidamente habilitados para tal fin y cuando quiera que hayan obtenido licencia de las autoridades competentes, para los efectos. Artículo 34 Decreto 2257 de 1986.

13. Al tenor del artículo 307 la Ley 9 de 1979, y Decreto 1500 de 2007 y demás normas sobre la materia, se establece que: “el sacrificio de animales de abasto público sólo podrá realizarse en mataderos autorizados por la autoridad competente, y además de cumplir con los requisitos de esta Ley, se ajustarán a las normas que sobre sacrificio faenado y transporte, como dicte el Ministerio de Salud”. Decreto 2278 de 1982 reglamenta el sacrificio de animales de abasto para consumo humano.

14. Las prácticas crueles, tortuosas y de gran agonía para las especies animales, además de ser una contravención a la ley, ya que el Estatuto Nacional de Protección de los Animales (ley 84 de 1989). “El que cause daño a un animal o realice cualquiera de las conductas consideradas como crueles para con los mismos por esta ley, será sancionado con la pena prevista para cada caso: Causar la muerte inevitable o necesaria a un animal con procedimientos que originen sufrimiento o que prolonguen su agonía. Convertir



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



en espectáculo público o privado el maltrato, la tortura, o la muerte de animales adiestrados o sin adiestrar.

15. Toda actividad de carácter industrial deberá certificar el cumplimiento de los requerimientos dispuestos en el decreto 1299 de 2008, cumplir con las normas ambientales expedidas por la autoridad competente y solicitar la licencia correspondiente ante la oficina de planeación municipal, la cual tendrá que verificar el cumplimiento de los requerimientos legales establecidos.

**Permisos:** Quien pretenda establecer servicios de turismo, recreación o deporte en ríos, quebradas u otros depósitos de agua, deberá obtener permiso otorgado por Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar o la entidad ambiental competente en los términos del decreto 2811 de 1974 de la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias. Las obras que se permitan construir en el área rural deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje. Capítulo VI del título I del código nacional de navegación y actividades portuarias fluviales

#### 6.4 Áreas forestales protectoras

Todas las personas que pretendan construir estarán obligadas a dejar una franja paralela a lado y lado del cauce máximo de ríos y quebradas hasta 30 metros de ancho; libre de edificaciones y cultivos, que será utilizado para manejar el respectivo curso de agua, o realizar actividades como pesca, reforestación, etc. Así mismo todo propietario o poseedor de terreno en el área rural que lo explote económicamente, ocupe con vivienda permanente o de recreo, debe ejecutar obligatoriamente reforestación y aislamientos de nacimientos de agua en un área de 100 metros a la redonda. Decreto 1449 de 1977, Ley 79 de 1986 y Decreto 1791 de 1996.

**Parágrafo:** La franja de protección de los ríos y quebradas debe ser dedicada únicamente a la arborización y solamente se permitirá actividades que propendan por la conservación, protección y recuperación de los recursos naturales y paisajísticos existentes. Art. 83 del Decreto 2811 de 1974, Ley 79 de 1986 y Decreto 1449 de 1977.

#### 6.5 Medidas del comité local de emergencias

Los propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes de predios rurales, deberán adoptar las medidas determinadas por el Comité Local de Emergencias, con el fin de prevenir y controlar los incendios forestales. Ley 1523 de 2012.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



## 6.6 Actividades prohibidas en áreas de protección

Se prohíbe la tala y quema de vegetación en general y la alteración de la configuración de lugares de paisaje declarados como áreas de protección. Decreto ley 2811 de 1974, ley 99 de 1993, decreto 2372 de 2010, la ley 1450 de 2011.

## 6.7 Concepto previo de viabilidad ambiental

Toda persona natural o jurídica que solicite certificado títulos de uso del suelo y/o licencia de parcelación, de urbanismo y/o de construcción, diferentes a permisos de reforma menor, ante la oficina de planeación municipal deberá presentar el concepto de viabilidad ambiental expedido por la Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y Decreto 2820 de 2010 y sus normas reglamentarias.

Este concepto no es autorización para inicio de obras, las cuales solamente se podrán iniciar con la obtención de la licencia.

**Control y vigilancia:** La oficina de planeación municipal y La Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar serán las entidades encargadas de imponer las sanciones y ejercer el control de acuerdo a sus competencias. Ley 99 de 1993, Decreto Ley 768 de 1994 y ley 810 del 2003 que regula las sanciones urbanísticas y decreto 1469 del 2010 decreto 1547 De 2000.

## 6.8 Materiales de desecho en zonas públicas

De conformidad con el artículo 22 del Decreto 948 de 1.995 y Resolución 541 de 1994, se prohíbe a los particulares, depositar o almacenar en las vías públicas o en zonas de uso público, materiales de construcción, demolición o desecho, que puedan originar emisiones de partículas al aire.

Las entidades públicas, o sus contratistas, que desarrollen trabajos, de reparación, mantenimiento o construcción en zonas de uso público del área urbana del municipio de Santa Rosa del Sur (Bolívar), deberán retirar cada veinticuatro horas los materiales de desecho que queden como residuo de la ejecución de la obra, susceptibles de generar contaminación de partículas al aire.

En el evento en que sea necesario almacenar materiales sólidos para el desarrollo de obras públicas y éstos sean susceptibles de emitir al aire polvo y



partículas contaminantes, deberán estar cubiertos en su totalidad de manera adecuada o almacenarse en recintos cerrados para impedir cualquier emisión fugitiva.

### 6.9 Mallas protectoras en construcción de edificios

De conformidad con el artículo 34 del Decreto 948 de 1.995 y NTC 1500, las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado.

### 6.10 Restricción al ruido en zonas residenciales

En áreas residenciales o que necesitan tranquilidad (silencio), no se permitirá a ninguna persona la operación de parlantes, amplificadores, instrumentos musicales o cualquier dispositivo similar que perturbe la tranquilidad ciudadana, o que genere hacia la vecindad o el medio ambiente, niveles de ruido superiores a los establecidos en los estándares respectivos. Decreto 948 de 1995 y Resolución 627 de 2006.

### 6.11 Ruido en zonas residenciales

Con el fin de garantizar la calidad ambiental, basado en la resolución 0627 de 2006 por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, se reglamenta para el municipio de Santa Rosa del Sur los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido según las actividades y usos del suelo en cada sector del municipio.

**Tabla 3 Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A)**

Sector	Subsector	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A)	
		Día (De las 7:01 a las 21:00 horas)	Noche (De las 21:01 a las 7:00 horas)
<b>Sector A. Tranquilidad y Silencio</b>	Hospitales, bibliotecas, guarderías, sanatorios, hogares geriátricos.	55	50



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



<b>Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado</b>	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.		
	Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.	65	55
	Parques en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre.		
<b>Sector C. Ruído Intermedio Restringido</b>	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.	75	75
	Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos.	70	60
	Zonas con usos permitidos de oficinas.	65	55
	Zonas con usos institucionales.		
	Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	80	75



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



<b>Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado</b>	Residencial suburbana.	55	50
	Rural habitada destinada a explotación agropecuaria.		
	Zonas de Recreación y descanso, como parques naturales y reservas naturales.		

Para el control a emisiones de ruidos están sujetas todas las emisiones, sean continuas, fluctuantes, transitorias o de impacto. Con el fin de hacer efectivo este control, de acuerdo con la delimitación de usos del suelo la administración podrá reglamentar dichas zonas.

Asimismo, con base en el Decreto 948 DE 1995, se establece lo siguiente:

Prohíbese la emisión de ruido por máquinas industriales en sectores clasificados como A y B. (Ver artículo 47, decreto 948 de 1995).

En sectores A y B no se permitirá la construcción o funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales susceptibles de generar y emitir ruido que pueda perturbar la tranquilidad pública, tales como almacenes, tiendas, tabernas, bares, discotecas y similares. (Ver artículo 48, decreto 948 de 1995).

Las actividades que puedan generar emisiones de ruido que sobrepasen los límites establecidos, requieren permiso previo de la autoridad competente. Éste tendrá en cuenta las disposiciones del Decreto 948 de 1995, resolución 0627 de 2006 y demás normatividad en materia ambiental.

### **6.12 Operación de equipos de construcción, demolición y reparación de vías**

De conformidad con el artículo 56 del Decreto 948 de 1.995, y la operación de equipos y herramientas de construcción, de demolición o de reparación de vías, generadores de ruido ambiental en zonas residenciales, en horarios comprendidos entre las 7:00 p.m. y las 7:00 a.m. de lunes a sábado, o en cualquier horario los días domingos y feriados, estará restringida y requerirá permiso especial de la oficina de planeación municipal.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Aún si mediare permiso de la Alcaldía para la emisión de ruido en horarios restringidos, éste deberá suspenderlo cuando medie queja de al menos dos (2) personas.

**Parágrafo:** Se exceptúa de la restricción en el horario de que trata el inciso inicial de este artículo, el uso de equipos para la ejecución de obras de emergencia, la atención de desastres o la realización de obras comunitarias y de trabajos públicos urgentes.

### **6.13 Control a emisiones de establecimientos comerciales**

Los establecimientos comerciales que produzcan emisiones al aire, tales como restaurantes, lavanderías, o pequeños negocios deberán contar con ductos o dispositivos que aseguren la adecuada dispersión de los gases, vapores, partículas u olores, y que impidan causar con ellos molestia a los vecinos o a los transeúntes. Todos los establecimientos que carezcan de dichos ductos o dispositivos dispondrán de un plazo de seis (6) meses para su instalación, contados a partir de la expedición del presente PBOT.

### **6.14 Licencia previa en zonas forestales protectoras**

La construcción de vías, embalses, represas, edificaciones y la realización de actividades económicas en las zonas forestales protectoras requerirán de una licencia previa aprobación de la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 artículo 6 del decreto nacional 1469 de 2010. Define licencia urbanística de subdivisión como ... la autorización previa para dividir uno o varios predios en suelo rural, urbano o de expansión urbana, y sus normas reglamentarias.

### **6.15 De la protección y manejo de los recursos naturales**

#### **6.15.1 Control y vigilancia**

Serán competentes para conceptuar y ejercer control y manejo de los recursos naturales, usos del suelo, suministro de servicios públicos, tratamiento de aguas residuales, desechos sólidos; ruidos, vibraciones, emanaciones atmosféricas; La Oficina de Planeación Municipal, La Secretaria de Medio Ambiente, Agricultura y Minería Municipal, La Seccional de Salud de Santa Rosa del Sur (Bolívar) y Las Fundaciones que trabajan en pro de los recursos naturales: FUNCOPROMAS. La oficina de Asuntos Mineros del Departamento de Bolívar o la entidad encargada de la administración y manejo en las zonas de minas y canteras, cada uno dentro de su competencia. Ley 99 de 1993.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### 6.15.2 Explotación de minas y canteras.

Las fuentes de explotación de minas y canteras deberán estar ubicadas como mínimo a 200 metros de asentamientos urbanos, con controles periódicos del vertimiento de residuos y/o lixiviados de dicho proceso. Art. 34 de la Ley 685 de 2001.

En su área de actividad se podrán ubicar las plantas productoras de concreto premezclado, trituradoras o de transformación del mineral, que deberán cumplir con los requisitos exigidos por La Oficina de Planeación Municipal, La Secretaria de Medio Ambiente, Agricultura y Minería Municipal, La Seccional de Salud de Santa Rosa del Sur (Bolívar) y Las Fundaciones que trabajan en pro de los recursos naturales: FUNCOPROMAS. La oficina de Asuntos Mineros del Departamento de Bolívar o la entidad encargada de la administración y manejo en las zonas de minas y canteras, para estos usos.

**Parágrafo:** Se controlará el vertimiento de sustancias químicas peligrosas en la red hidrográfica del municipio de Santa Rosa del sur (Bolívar), que está comprendida por las cuencas de los ríos Tiguí, Boque, Inanea, las Quebradas, la Urbina, las Lajas, los Paujiles, el Tigre, el Obispo, Gobernador, Gramalote, Ororia, Gramalotica, Trojitas, Marcelo, Palestina, Platanal, Milongo, Santa Bárbara, San Luquitas, San José, la Fría, todas estas finalmente desembocan en el río Magdalena y la Ciénaga de Simití.

**Parágrafo:** Se prohíbe la explotación de material minero en los 14 nacimientos de agua que en este momento se encuentran en muy mal estado (contaminados).

**Parágrafo:** Toda explotación minera, requiere título minero otorgado por la Oficina de Asuntos Mineros y licencia ambiental como se especifica en el Código de Minas (Decreto - Ley 685 de 2001) del Ministerio de Minas y Energía (MME).

El Código de Minas regula las relaciones entre los organismos y entidades del Estado y de los particulares entre sí, sobre las actividades de prospección, exploración, explotación, beneficio, transporte, aprovechamiento y comercialización de los recursos no renovables que se encuentren en el suelo o subsuelo, así sean de propiedad de la nación o privada.

El MME señala las zonas en las cuales no se pueden desarrollar actividades mineras en concordancia con lo establecido en el Decreto 2811/1974. Estas zonas hacen referencia a las áreas de uso exclusivo para la agricultura y ganadería, las reservas ecológicas y las que presenten incompatibilidad para el desarrollo de la actividad.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



En los artículos 16 y 17 del Código Minero se definen los títulos mineros, su clasificación y su utilidad. Así mismo se establecen tres clases de minería: pequeña, mediana y gran minería.

Reglamentos que completan el marco legal minero se relacionan a continuación.

<b>NORMA</b>	<b>TEMA</b>	<b>CONTENIDO</b>
Decreto 1335/1987	Reglamento de Seguridad en las labores subterráneas	Establece disposiciones sobre la higiene y seguridad minera en las labores subterráneas.
Ley 141 de 1994	Creación del Fondo Nacional y de la Comisión Nacional de Regalías	Crea el Fondo Nacional de regalías, Comisión nacional de Regalías y regula el derecho del estado a percibir regalías por la explotación de los recursos naturales no renovables.
Decreto 2636/1994	Explotaciones de hecho de pequeña minería	Legaliza las explotaciones de hecho de la pequeña minería
Decreto 501/1995	Inscripción de los títulos mineros en el Registro minero	Reglamenta la inscripción en el registro minero de los títulos para la exploración y explotación de minerales de propiedad nacional.
Decreto 1184/1995	Forma de Pago del canon superficiario	Modifica la forma de pago del canon superficiario en un plazo de diez días siguientes a la inscripción del Registro minero.
Decreto	Mecanismos de conciliación	Establece el mecanismo de



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



1385/1995	.	conciliación para los eventos de superposiciones de áreas entre explotadores de hecho y títulos mineros otorgados.
Decreto 1481/1996	Requisitos para la inscripción títulos en el Registro minero.	Establece la obtención de la licencia ambiental para la inscripción de los aportes en el registro minero nacional.

**Parágrafo:** En concordancia con el parágrafo anterior, la certificación de subsistencia será expedida por autoridad competente de la administración Municipal.

**Uso eficiente del agua.** De acuerdo con la ley 373 de 1997, el Municipio y/o las Empresas administradoras de acueductos deben presentar un plan para el uso eficiente del agua, incluido el componente de educación ambiental.

**Parágrafo:** El gobierno municipal de Santa Rosa del Sur (Bolívar) buscará la optimización del servicio de acueducto ya que suministra el líquido a cerca de 10.000 personas y éste solo funciona en promedio cuatro horas al día, se evaluará la posibilidad de ampliación y mejoramiento del acueducto.

**Parágrafo:** Se regulará el consumo de agua para labores agropecuarias principalmente ganaderas y de algunos cultivos de frijol, caña de azúcar y maíz.

**Parágrafo:** Teniendo en cuenta que para la cabecera municipal y corregimientos, la fuente de abastecimiento de agua proviene de nacederos de pequeñas quebradas que se ubican cerca de las viviendas, las cuales no tienen ningún tipo de tratamiento se establecerán medidas de control de la calidad de agua, este seguimiento se realizara periódicamente. Artículo 356 y 357 de la Constitución Política.

**Parágrafo:** Teniendo en cuenta que para el sector rural se presentan muchos conflictos de usos del recurso hídrico, ya que algunas fuentes de captación para consumo humano se encuentran en predios de particulares que son explotados en diversas actividades que conllevan, a la ampliación de la frontera agrícola, al establecimiento de cultivos ilícitos, a la tala de bosque para la obtención de madera y al desarrollo de actividades de minería artesanal: como la explotación aurífera que la actualidad es la principal causa de la contaminación con mercurio y cianuro de muchas de las fuentes de agua del municipio. Dichos conflictos serán asumidos por la oficina de planeación



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Municipal, La Secretaria de Medio Ambiente, Agricultura y Minería Municipal, La Seccional de Salud de Santa Rosa del Sur, a fin de armonizar el desarrollo económico y social del municipio desde la perspectiva de la conservación y preservación del patrimonio ambiental local.

### **Parágrafo: Aguas subterráneas**

Considerando la importancia del aguas subterráneas en el Municipio de Santa Rosa del Sur Bolívar y la ausencia de un inventario de las cisternas del municipio, se estudiará la realizará inicialmente un censo que permita establecer el control de dichas fuentes para inicial un sistema de regulación de dichas aguas. En dichas fuentes de agua se estudiará las características físico-químicas y bacteriológicas que permitan establecer si son aptas para el consumo humano, lo que representaría una alternativa de bajos costos para la implementación de un sistema de captación por pozos profundos. Decreto Nacional 2811 de 1974 y 1541 de 1978 y Ley 99 de 1993

**Protección de la flora y la fauna:** En el municipio de Santa Rosa del Sur (Bolívar) se asumió el Acuerdo No. 009 (Mayo 28 de 2.010), en el cual además de establecer el sistema local de áreas protegidas (silaps) del municipio, se crean mecanismos para su conformación, estructuración, capacitación y desarrollo”

Teniendo en cuenta dicho acuerdo, en el cual se propone trabajar en pro de la protección de la naturaleza y se considera que ésta permitirá la declaración de áreas protegidas, donde se identifican, planifican y manejan estrategias para la conservar a largo plazo de la base ambiental indispensable para que la vida pueda desarrollarse en condiciones de respeto y equidad. Cumpliendo específicamente con funciones como mantener los procesos ecológicos, preservar la diversidad de hábitat, de especies y la conservación de la variabilidad genética y de las capacidades productivas de los ecosistemas (UAESPNN, 2002).

**Parágrafo:** Según lo descrito en el Acuerdo No. 009 (Mayo 28 de 2.010), en el que se asume la protección de áreas naturales, comprendidas como espacios geográficos que poseen características paisajísticas y físico-bióticas singulares y algunas veces presencia de relictos históricos o culturales a ellas asociados, que deben ser reservadas en alguna de las categorías de manejo existentes. En su conjunto, las áreas naturales protegidas buscan contribuir en la mejor forma posible al cumplimiento de los objetivos nacionales, regionales y locales de conservación y especialmente a la protección de las muestras más valiosas y representativas del patrimonio nacional.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Parágrafo.** Considerando que el Municipio de Santa Rosa del Sur (Bolívar) cuenta con un acuerdo de protección de áreas y teniendo en cuenta que en dicho municipio se encuentra parte de la serranía de san Lucas (rica en flora y fauna endémica), se creará en un plazo no mayor a dos años un hogar de paso, para especies que se encuentran en peligro por conflictos de desplazamiento de hábitat, para la creación de dicho hogar de paso el Municipio adquirirá un terreno que presente las características adecuadas, en el cual se pueda mantener especies silvestre, la planificación, adecuación y mantenimiento estará a cargo de La Secretaria de Medio Ambiente, Agricultura y Minería Municipal, La Seccional de Salud de Santa Rosa del Sur (Bolívar), La Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar y Las fundaciones que estén trabajando en Pro de la conservación de los recursos Naturales como FUNCOPROMAS.

## **7. Zonas de alta amenaza para localización de asentamientos**

Los predios que se encuentren ubicados en las zonas de alto riesgo identificados en el Mapa de áreas expuestas a amenazas y riesgos es necesario reubicarlos dentro del perímetro urbano del municipio. La administración deberá formular un programa para la reubicación y acompañamiento a la comunidad que se encuentre asentada en estos lugares.

A partir de la aprobación del presente PBOT se prohíbe la urbanización de las zonas con alto riesgo y sólo pueden ser destinadas para usos forestales, la ejecución de proyectos contemplados en el plan vial, la ejecución de obras para mitigar riesgos o para la instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

## **Parte II Componente Urbano**

Acorde con el artículo 10 del decreto 879 de 1998, el componente urbano se refiere “a la administración del suelo urbano y de expansión urbana. Integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está insertado y supeditado al componente general del Plan”. A continuación se presentan cada uno de los ítems que conforman el componente urbano del PBOT de Santa Rosa del Sur.

### **1. Modelo territorial urbano**

**Objetivos y Estrategias:** En aras de definir el modelo de ocupación del territorio y alcanzar el entorno ideal para la zona urbana del municipio de Santa Rosa del Sur, se fijan los siguientes objetivos:



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **Objetivo 1. Mejorar ostensiblemente las condiciones de habitabilidad para los pobladores del municipio de Santa Rosa del Sur.**

#### **Estrategias.**

1. Optimizar las condiciones de habitabilidad en el sector urbano en donde se presente carencia o deterioro de las características del espacio físico, la vivienda, el equipamiento colectivo y el sistema de redes y servicios.
2. Robustecer las centralidades urbanas, redes de servicios, equipamientos y espacio público, así como las actividades productivas que tengan lugar en éstas.
3. Fortalecer las fuerzas vivas y redes sociales que convergen en el territorio, para la participación concertada en la formulación de programas de vivienda, generación de espacio público y equipamientos comunitarios.

### **Objetivo 2. Consolidar un casco urbano organizado y compacto.**

#### **Estrategias.**

1. Promover la redensificación de las áreas subutilizadas en los barrios del centro, atendiendo la intervención de sectores en proceso de deterioro a través de instrumentos de gestión del suelo.
2. Definir las normas urbanísticas que regirán en el territorio urbano con el fin de revitalizar y consolidar los barrios, dotarlos con espacio público, equipamientos comunitarios adecuados y variada oferta de actividades complementarias.
3. Fomentar la inclusión de modos alternativos de transporte, desplazamiento peatonal o en bicicleta.

### **Objetivo 3. Proteger la estructura ecológica para garantizar la estabilidad y sostenibilidad de la estructura general del territorio.**

#### **Estrategias.**

1. Identificar, delimitar y preservar las áreas de especial importancia ecosistémica situadas en el municipio de Santa Rosa del Sur.
2. Identificar las zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales, realizar acciones de mitigación y prohibir la urbanización en dichas zonas.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**3.** Priorizar la conservación de los corredores de protección ambiental asociados a la red hidrográfica del municipio, la cual está comprendida por las cuencas de los ríos Tiguí, Boque, Inanea, las Quebradas, la Urbina, las Lajas, los Paujiles, el Tigre, el Obispo, Gobernador, Gramalote, Ororia, Gramalotica, Trojitas, Marcelo, Palestina, Platanal, Milongo, Santa Bárbara, San Luquitas, San José, la Fría.

**Objetivo 4. Privilegiar el espacio público como componente fundamental para el desarrollo del territorio urbano y rural.**

**Estrategias.**

**1.** Disminuir la carencia de espacio público mediante la entrega efectiva de cesiones obligatorias gratuitas que tengan lugar por actuaciones de los particulares.

**2.** Reglamentar el uso y ocupación del espacio público, propendiendo por la protección y preservación del patrimonio histórico, arquitectónico, ambiental y urbanístico.

**Políticas territoriales de mediano y corto plazo:** Para el desarrollo del modelo de ocupación territorial en el suelo urbano, se proponen las siguientes políticas de intervención. Artículo 13 de la Ley 388 de 1997.

**Política Ambiental.** Que permita la protección del medio ambiente, el manejo adecuado de las áreas de reserva y protección ambiental, así como la defensa del paisaje urbano revitalizado por áreas verdes engramadas, ajardinadas o arborizadas.

**Política de usos del suelo.** Relacionada con el hacer posible determinar en el largo plazo un manejo adecuado, eficaz y eficiente del suelo existente.

**Política sobre ocupación del suelo.** Encaminada a identificar las estrategias para robustecer el sector urbano, logrando moderar la presión hacia el suelo rural, velando por la conservación de los recursos naturales.

**Política para la Gestión y Prevención del Riesgo.** Orientada a mitigar el impacto, reducir las pérdidas en vidas y bienes, ante el riesgo que generan algunos fenómenos naturales o que tienen lugar por actividades humanas.

**Política de vivienda y hábitat.** Para promover estrategias que materialicen el acceso racional y equitativo de la vivienda en Santa Rosa del Sur, y a través de



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



los diferentes instrumentos de gestión del suelo se desarrollen programas de VIS y VIP.

Política de servicios públicos. Tendiente con la mejora de la cobertura y prestación de servicios básicos y complementarios en Santa Rosa del Sur.

Política de espacio público. Encaminada a fijar el espacio público como elemento estructurante del territorio, en concordancia e implantación de lo propuesto en las normas nacionales.

Política de equipamientos comunitarios. Relacionada con garantizar y promover una óptima ubicación de estos, de tal manera que se facilite el acceso de los Santarroseños, y la articulación de redes entre los distintos servicios comunitarios.

Política de Movilidad. Dirigida a consolidar la comunicación con las diferentes veredas de Santa Rosa del Sur y los municipios vecinos, priorizando además la movilidad peatonal, medios de transporte alternativos, y sistemas de transporte con combustibles limpios.

## **2. Delimitaciones en el área urbana**

En el marco de la ley 388 de 1997 y el decreto 879, se definen como criterios para establecer el suelo de protección para el área urbana los siguientes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio cultural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, los puertos y aeropuertos y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.
4. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano en cuanto sean aplicables.

**Delimitación áreas expuestas a amenazas y riesgos en zona urbana:**  
Dentro del suelo urbano del municipio se encuentran unas áreas expuestas a



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



amenazas y riesgos naturales, de acuerdo con estudios técnicos e información suministrada por el IDEAM y entidades competentes.

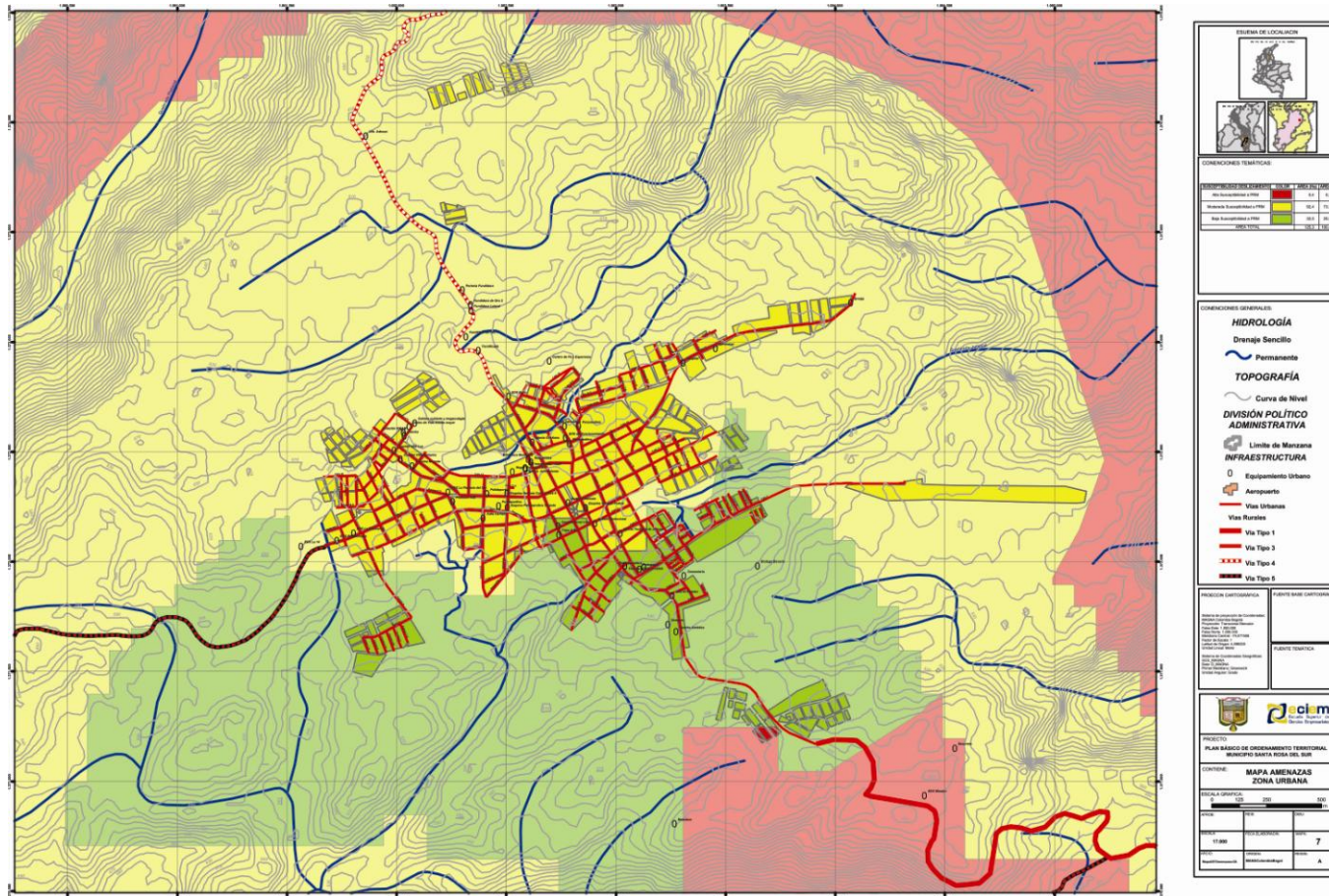
En el siguiente mapa se puede identificar las zonas con susceptibilidad alta, moderada y baja a Procesos de Remoción de Masa –PMR- en la zona urbana, y de acuerdo a sus condiciones se establece la necesidad de reubicar los asentamientos que se encuentran en alto riesgo, limitar que continúe la urbanización y expansión del casco urbano por la zona con susceptibilidad alta. Igualmente en el Mapa 10- Tratamientos Urbanísticos- se ubicaron unas zonas con posible amenaza para las cuales se requieren estudios previos para permitir su urbanización.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 6 Amenazas zona urbana





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Áreas de conservación y protección de los recursos naturales:** Según los criterios expuestos en la ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y Decreto 2811 de 1974, las áreas de conservación y protección del municipio de Santa Rosa del Sur son las que presentan alguna de las siguientes condiciones:

- a. Áreas con características geográficas, paisajísticas o ambientales.
- b. Aquellas que pertenezcan a las zonas definidas como de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios.
- c. Las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos.
- d. Los elementos que den sustento a la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables.

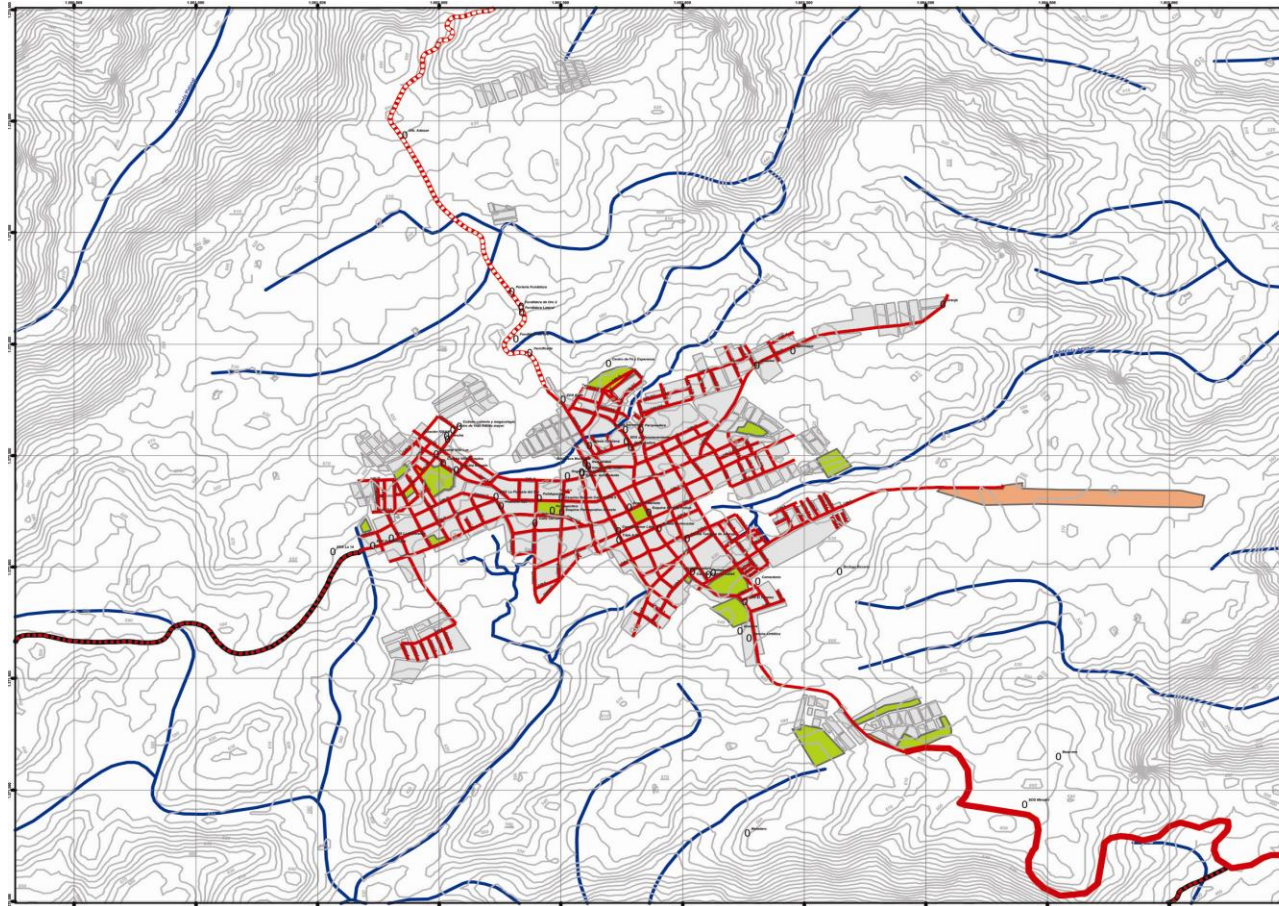
En el Mapa que presenta la Estructura verde del municipio se identificaron aquellas zonas que son parte de la estructura ecológica principal del municipio y hacen parte del sistema de espacio público, por lo tanto son definidas como Áreas de Conservación y Protección



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 7 Estructura verde zona urbana



**ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN**

**CONVENCIONES TEMÁTICAS**

**Zonas Verdes**

**CONVENCIONES GENERALES:**

**HIDROLOGÍA**  
Drenaje Sencillo  
Drenaje Permanente

**TOPOGRAFÍA**  
Curva de Nivel

**DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA**  
Limite de Manzana

**INFRAESTRUCTURA**  
Equipamiento Urbano  
Aeropuerto  
Vias Urbanas  
Vias Rurales  
Via Tipo 1  
Via Tipo 3  
Via Tipo 4  
Via Tipo 5

**PROYECCION CARTOGRAFICA**

**ESCALA**

**PROYECTO:** PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR

**CONTIENE:** MAPA ESTRUCTURA VERDE ZONA URBANA

**ESCALA NUMERICA:** 1:1000

FECHA:	11.08.11	PROYECTADO POR:	DAVID	BOBILA:	8
REVISADO POR:		APROBADO POR:		BOBILA:	A



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **3. Usos del suelo urbano y normas urbanísticas**

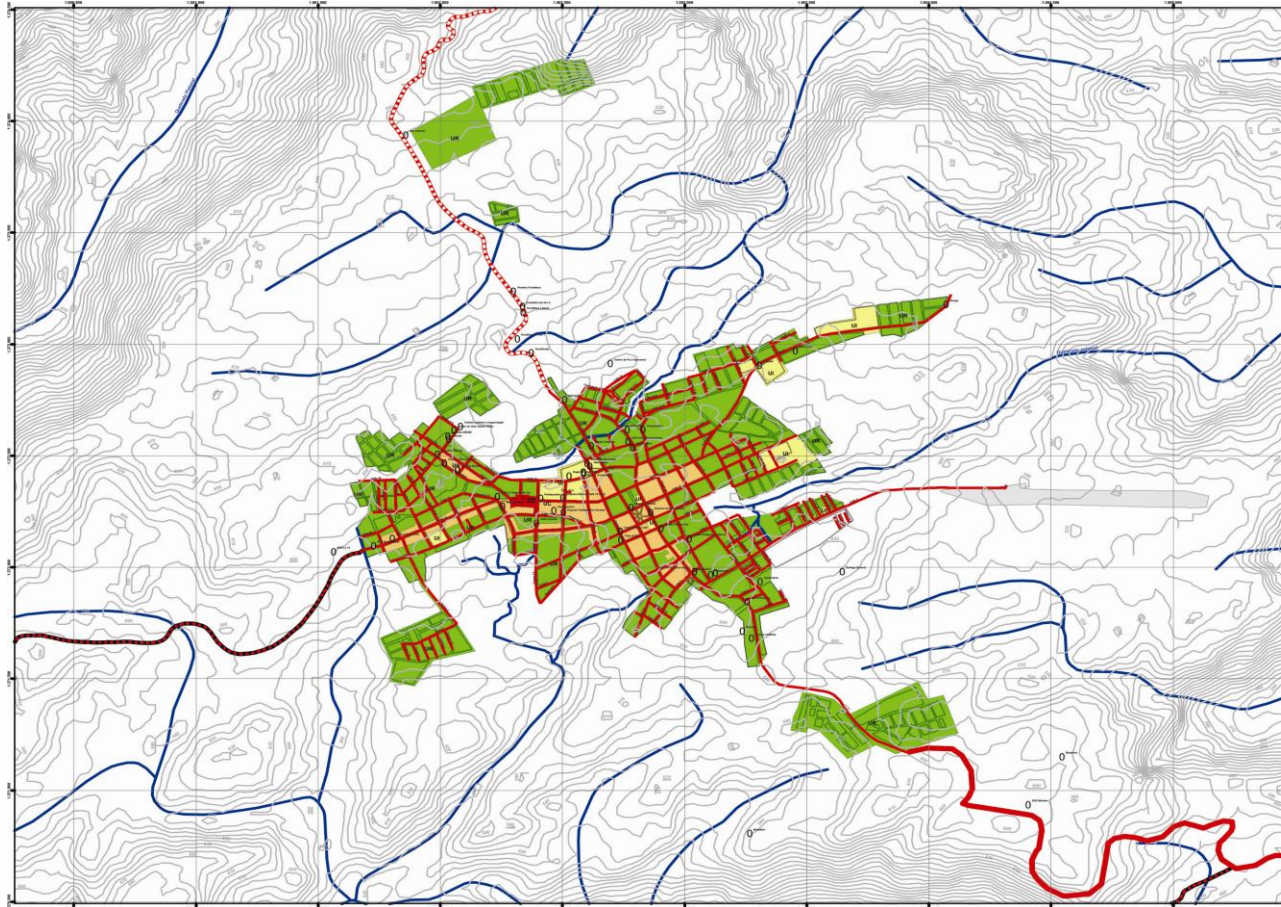
El uso del suelo corresponde a la destinación asignada al suelo urbano de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 8 Usos actuales del suelo urbano



**ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN**

**CONDICIONES TEMÁTICAS**

USO DEL SUELO	USO	AREA	AREA DEL SUELO
Uso Comercial	02	18.00	11.04
Uso Industrial	03	9.00	9.07
Uso Residencial	04	145.50	82.51
Uso Recreativo	05	6.00	2.96
<b>TOTAL</b>		<b>178.50</b>	<b>105.58</b>

**CONDICIONES GENERALES:**

**HIDROLOGÍA**  
Drenaje Sencillo  
— Permanente

**TOPOGRAFÍA**  
— Curva de Nivel

**DIVISIÓN POLÍTICA ADMINISTRATIVA**  
— Limite de Manzana

**INFRAESTRUCTURA**  
0 Equipamiento Urbano  
Aeropuerto  
— Vías Urbanas  
— Vías Rurales  
— Vía Tipo 1  
— Vía Tipo 3  
— Vía Tipo 4  
— Vía Tipo 5

**PROYECCIÓN CARTOGRAFICA**  
PROYECTO: PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR  
CONTIENE: MAPA DE USO DEL SUELO ZONA URBANA  
ESCALA GRÁFICA: 1:17.850

PROYECTO	FECHA	ESCALA
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR	2011	1:17.850

PROYECTO	FECHA	ESCALA
MAPA DE USO DEL SUELO ZONA URBANA	2011	1:17.850

PROYECTO	FECHA	ESCALA
MAPA DE USO DEL SUELO ZONA URBANA	2011	1:17.850



## **Clasificación usos del suelo:**

### **a) Residencial:**

Entre las modalidades del uso residencial se encuentran:

**Unifamiliar:** Corresponde a la edificación residencial en la cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles del sector ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**Bifamiliar:** Corresponde a la edificación residencial en la cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

**Multifamiliar:** Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de dos unidades prediales independientes. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales sin marginarse al espacio público existente ni a la estructura urbana del entorno en el que se implante.

### **b) Comercio y Servicios**

#### **Comercio y servicios Clase I – Cobertura local**

Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo diario y al detal, requeridos por la comunidad residente de un sector. Se considera que tiene una cobertura local, es de bajo impacto y que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.

Este tipo de comercio está caracterizado por:

El abastecimiento de los productos se da mediante vehículos de tamaño pequeño o mediano que no requieren zonas de cargue y descargue, y no genera gran impacto en las vías y el tráfico.

Venta de bienes y servicios de primera necesidad:

Venta al detal de artículos varios y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como fruterías, panaderías, productos lácteos expendio de carnes y pescado, salsamentaria,



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



rancho, licores, bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina, droguerías, perfumerías, papelerías, almacenes de ropa y similares.

Servicios personales tales como: cafeterías, sastrerías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadoras de calzado, video –tiendas, reparación de artículos de radio, televisión y similares.

Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidas todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes.

Poca afluencia de personas, genera pocos empleos, los usuarios son transeúntes que su permanencia en el establecimiento suele ser corta.

Tiene horarios laborales de atención al público diurnos.

No requiere ni genera usos complementarios.

El predio comparte su uso con vivienda y el uso comercial no excede el 25% del área construida.

### **Comercio y servicios Clase II – Cobertura Zonal**

Establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana. Éstos no generan contaminación ni un alto impacto ambiental, pero producen impacto sobre el espacio público urbano y en determinadas actividades algún tipo de impacto social negativo.

Este tipo de comercio presenta las siguientes características:

Venta de alimentos y bebidas en micromercados, venta de textiles, joyas, calzado, artículos de cuero, artículos de madera, cerámicos, plásticos, metálicos, de vidrio y materiales para la construcción, artículos electrodomésticos, lámparas, muebles, instrumental técnico, almacenes de repuestos y similares.

Servicios financieros: sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, casas de cambio, servicios turísticos, hoteleros, agencias de viajes, restaurantes, servicios técnicos de



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



mantenimiento y reparación de instalaciones y artículos del hogar y equipos de oficina y servicios automotores.

Exige adecuaciones totales o parciales de las edificaciones para su infraestructura, requiere vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.

Generación mediana de empleo.

Sus clientes tienen una permanencia media o prolongada en el establecimiento, por lo que exige zonas de parqueo.

Sus horarios laborales pueden ser diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.

Atrae usos complementarios en torno a su comercio, esto genera ejes o sectores donde el uso principal es el comercial o de servicios.

Se considera de mediano impacto ambiental y social, pero con importante impacto al tránsito y tranquilidad de una zona por la congestión de personas y vehículos que atrae.

Más del 25% del área construida del predio está destinado para este uso.

### **Comercio y servicios Clase III – Cobertura regional**

Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad mediante la oferta concentrada de gran variedad de bienes.

Son los establecimientos comerciales con cobertura a nivel metropolitano, destinados a la venta al detal y al por mayor de bienes y servicios. Se encuentran agrupados, algunos cuentan con reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.

Las características son:

Agrupación de establecimientos (centros comerciales, empresariales, supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos, centros de exposición).



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Generan alto impacto urbano, social y ambiental negativos sobre el uso residencial y por lo que requiere condiciones particulares para su desarrollo en algunas zonas.

Se desarrolla un comercio al por mayor y/o servicio de alto cubrimiento a nivel de la ciudad o región, que exigen gran tamaño de área y/o que pueden funcionar en horas diurnas, nocturnas, incluso en horarios continuos.

Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas.

Generan una gran cantidad de empleos, por lo que genera una alta afluencia de trabajadores y usuarios, además puede atraer tráfico pesado para su abastecimiento por lo que exige el acceso sobre vías principales, zonas de cargue y descargue y zonas de parqueo.

Requieren servicios complementarios y tienden a generar comercio clase II a su alrededor.

- **Comercio y servicios de alto impacto social**

**Establecimientos comerciales de diversión y esparcimiento de alto impacto:** venta y consumo de licor, funcionan en horario nocturno, generan alto impacto social y ambiental por ruido: Clubes nocturnos, discotecas, cantinas y similares.

**Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines:** Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten. Ver Decreto 4002 de 2004.

**c) Industrial**

Establecimientos donde se desarrollan procesos de explotación, transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de materias primas y que utilizan como soporte de la actividad industrial en áreas urbanas, edificaciones con características, servicios y especificaciones para la industria.

**d) Dotacional**

Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos por la población. Éstos pueden ser de titularidad pública o de titularidad privada.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Las categorías que se encuentran dentro de este uso son:

- Educativo

De cobertura barrial:

Jardines infantiles

De cobertura municipal:

Colegios

Institutos técnicos

Academias de enseñanza no formal

Universidades

- Salud y asistencia social

Hospitales, Clínicas, Hogares de bienestar, Asilo de ancianos

- Administrativo
- Cultural y de culto

De cobertura barrial:

Salones comunales

Casas de oración

De cobertura municipal:

Iglesias

Velación

Bibliotecas

Teatros

Museos

Centros culturales

Salas de concierto y auditorios.

- Equipamientos de los servicios públicos básicos.

Plantas de tratamiento de agua

Subestaciones de energía

Red de gas

- Recreativos



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Balnearios o piscinas públicas, canchas

De cobertura municipal:

Estadios, Coliseos, Polideportivo

- Transporte

Terminal de transporte intermunicipal e interveredal.

Aeropuerto

- Cementerio

- Seguridad

Seguridad clase I: centros de atención inmediata CAI.s, Inspecciones de policía, Comisarías.

Seguridad clase II: Departamento de Policía, Fiscalía, Puestos de Policía, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos.

Seguridad clase III: Batallón, Cárceles.

**Parágrafo 1:** Los equipamientos dotacionales de seguridad Clase III se establecerán fuera del perímetro urbano.

**Categorías de usos:** Los usos del suelo urbano establecen cuáles actividades se pueden desarrollar en cada zona del casco urbano, independiente si son predios públicos o privados. Los usos del suelo se clasifican de la siguiente forma:

**Uso Principal:** Es el uso que define un área de actividad, comprendiendo la actividad idónea establecida para un espacio del territorio.

**Uso compatible:** Comprende las actividades complementarias al uso principal que son necesarias para consolidar una zona sin afectarla negativamente.

**Uso condicionado:** Son actividades que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad, requisitos y licenciamientos ambientales exigidos por las autoridades competentes y ser aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Uso prohibido: Los usos incompatibles con el uso principal, son actividades que no se pueden establecer bajo ninguna condición.

### **Áreas de actividad.**

Las áreas de actividad agrupan diferentes usos con base en un uso predominante, manteniendo una estrategia que se convierte en un instrumento que permite concretar el modelo urbano propuesto. Por su parte los usos del suelo se definen a través de la zonificación de la ciudad en áreas de actividad. Cada Área de actividad define el tipo de usos que pueden localizarse en los predios, la forma en que pueden desarrollarse y su intensidad. Las áreas de actividad se definieron de acuerdo a parámetros analizados e identificados a lo largo del ejercicio de planificación urbana:

La capacidad de la estructura urbana, para albergar y soportar determinada actividad, asegurando la armonía con las demás actividades de su entorno.

La clasificación de escala o magnitud de los usos que se defina para cada una de las áreas de actividad, previendo el impacto que puede generar. Las características físicas de cada zona y la función que se la ha asignado a esta en la consolidación del modelo de territorial de ocupación.

Así mismo cada una de las zonas asignadas, pretenden un cometido específico, los cuales se enmarcan en:

Especializar áreas de actividades, en función de su vocación actual y futura. Proteger las áreas residenciales, restringiendo actividades nocivas para su normal desenvolvimiento.

Impulsar la descentralización de actividades comerciales y de servicios, para garantizar un equilibrio funcional del Municipio.

Con el fin de armonizar los usos dentro del territorio urbano del municipio de Santa Rosa del Sur, se clasificaron las actividades que pueden desarrollarse de acuerdo a un modelo territorial organizado y sostenible. Para esto, se consultó a la comunidad sus necesidades y expectativas, las demandas en cada zona y se examinó el tipo de estructura urbana más sostenible para el municipio teniendo en cuenta los impactos positivos y negativos que genera cada uno de los usos dispuestos en el territorio.





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



## **1. Áreas de actividad residencial.**

Corresponde a las zonas donde predomina el uso residencial, es decir, la destinación para vivienda, en las cuales se pretende regular y limitar la presencia de los usos comerciales y de servicios que generen altos impactos ambientales en emisiones de ruido, olores, congestión, entre otros.

a) Usos.

Uso Principal: Residencial.

Usos Compatibles: Los usos de tipo Comercial y de servicios clase I, Dotacional de tipo educativo, Seguridad Clase I.

Usos Condicionados: Dotacional de tipo Cultural y de culto de cobertura barrial. Deben respetar los horarios, regular el tráfico vehicular que genere y controlar las emisiones de ruido según lo estipulado por la Administración.

Usos Prohibidos: Los usos comerciales y de servicios clase II y III, comercio y servicios de alto impacto social, dotacionales para salud y asistencia social, administración, cultural y de culto, equipamientos de servicios públicos y de tipo recreativo, cementerio, Seguridad clase III, Transporte y el uso industrial.

## **2. Áreas de actividad de comercio y servicios.**

a) Usos.

Uso Principal: Comercio y servicios Clase II y III

Usos Compatibles: Dotacional de seguridad Clase I. Establecimientos comerciales de diversión y esparcimiento de alto impacto. El municipio fijará normas referentes a la intensidad auditiva, la restricción de espacios y horarios para el funcionamiento de establecimientos donde se expenden bebidas alcohólicas. Así mismo, las disposiciones en materia de seguridad y tránsito.

Usos Condicionados: Residencial, Comercio y servicios clase I, Dotacional educativo, Cultural y de culto, administrativos, dotacionales de salud y asistencia social, equipamientos de servicios públicos, de tipo recreativo y de seguridad Clase II.

Usos Prohibidos. Los usos industriales, equipamientos dotacionales: Cementerio, Seguridad clase III, Transporte. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **3. Áreas de actividad Mixta.**

Constituye aquellas zonas en donde se permite una combinación libre de vivienda, comercio, servicios y usos dotacionales, las cuales están principalmente asociadas al centro tradicional y en los ejes de vías principales. En estas zonas se procura la mixtura de las actividades de manera armónica, evitando así que el uso residencial se vea afectado y/o desplazado por los impactos que puedan generar los otros usos.

#### a) Usos.

Usos Principales: Residencial, Comercial y de servicios I y II.

Usos Compatibles: Dotacional educativo, Cultural y de culto, Dotacionales de salud y asistencia social, de servicios públicos, de tipo recreativo y de seguridad Clase I.

Usos Condicionados: Comercio y servicios clase III, Dotacional de seguridad Clase II. El municipio fijará normas referentes a la intensidad auditiva, la restricción de espacios, control de tráfico y horarios para el funcionamiento de establecimientos.

Usos prohibidos: Establecimientos comerciales de diversión y esparcimiento de alto impacto. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Los usos industriales y equipamientos dotacionales de Seguridad clase III, Transporte y cementerio.

### **4. Áreas de actividad dotacional**

#### a) Usos.

Usos Principales: Dotacionales de tipo educativo, Cultural y de culto, Dotacionales de salud y asistencia social, administrativos, de servicios públicos, de tipo recreativo y de seguridad Clase I y II.

Usos condicionados: Dotacionales de transporte, cementerios y Seguridad clase III. Residencial, Comercial y de servicios I.

Usos Prohibidos. Comercio y servicios clase II y III, Industria y establecimientos comerciales de diversión y esparcimiento de alto impacto. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



## 5. Área de actividades de alto impacto

### a) Usos.

Uso principal: Establecimientos comerciales de diversión y esparcimiento de alto impacto. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.

Usos compatibles: Comercio y servicios clase III. Dotacional de seguridad Clase I.

Usos condicionados: Dotacional para Transporte. Zona industrial.

Usos prohibidos: Residencial, Comercial y de servicios I y II. Dotacional educativo, cultural y de culto, de salud y asistencia social, de servicios públicos, recreativos, de seguridad Clase II y III.

### b) Norma urbanística:

Distancias mínimas de localización para el uso Comercio y servicios de alto impacto social:

Establecimientos comerciales de diversión y esparcimiento de alto impacto:

Distancia mínima de 200 mts a las áreas de actividad residencial.

Distancia mínima de 300mts a los equipamientos dotacionales de Educación, Salud, Cultura y culto.

Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines:

Uso prohibido en Área de actividad Residencial.

Distancia mínima de 300mts a equipamientos de Educación.

Además de la normatividad especial que regule la materia, los inmuebles en los que se presten servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble.
2. Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exigieran las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.
3. Las demás que determinen las autoridades locales y el código de policía.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Parágrafo:** De acuerdo con la ley 902 de 2004 y decreto 4002 de 2004, no están permitidos los usos que comprendan servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines en las zonas en donde se desarrolle el uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple como uso principal, compatible, condicionado o prohibido.

## 6. Zona industrial.

Las industrias urbanas que puedan causar contaminación o deterioro ambiental estarán situadas en espacios determinados, de manera que no causen daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos, ni a sus actividades, para lo cual se establece un área de ubicación donde el uso principal está destinado a la actividad industrial.

### a) Usos.

Uso principal: Industria.

Usos compatibles: Comercio y servicios clase III. Dotacional de seguridad Clase I.

Usos condicionados: Establecimientos comerciales de diversión y esparcimiento de alto impacto. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Dotacional para Transporte.

Usos prohibidos: Residencial, Comercial y de servicios I y II. Dotacional educativo, cultural y de culto, de salud y asistencia social, de servicios públicos, recreativos, de seguridad Clase II y III.

### b) Normas urbanísticas.

Áreas mínimas de lote: 90m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6m<sup>2</sup>

Retiro frontal: 1.2m<sup>2</sup>

En lotes con áreas mayores a 500m<sup>2</sup>, se debe disponer de zonas verdes de aislamiento de 1.5m<sup>2</sup> por todos los costados y un retiro frontal de 3m<sup>2</sup>.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



En caso de colindar con urbanizaciones residenciales, equipamientos dotacionales de educación, recreativos y de salud y asistencia social deberán disponer retiros con zonas verdes hacía dichos usos.

Para edificaciones que se destinan al uso de industria se exige un área dentro del área útil desarrollable del lote para zona de cargue y descargue, de acuerdo con los requerimientos según los productos que manejen y la especificación de los vehículos que requieran para tal actividad.

Estacionamientos: 1 por cada 90m<sup>2</sup> de construcción.

**Parágrafo.** Toda actividad de carácter industrial deberá certificar el cumplimiento de los requerimientos dispuestos en el decreto 1299 de 2008, cumplir con las normas ambientales expedidas por la autoridad competente y solicitar la licencia correspondiente ante la oficina de planeación municipal, la cual tendrá que verificar el cumplimiento de los requerimientos legales establecidos.

**Periodo de transición:** El término máximo improrrogable para la relocalización de los establecimientos existentes en los que su uso no dé cumplimiento a las normas dispuestas en el presente plan es de 5 años contados a partir de la adopción del PBOT.

La Secretaría de Planeación de Santa Rosa del Sur podrá establecer beneficios para fomentar la relocalización concertada, sin perjuicio del término máximo señalado en el numeral anterior.

Vencido el término máximo de relocalización sin dar cumplimiento a las disposiciones del PBOT, el establecimiento acarreará las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003 sobre la aplicación de sanciones urbanísticas.

**Definición de los tratamientos urbanísticos:** Los tratamientos urbanísticos son decisiones de administración física del territorio, por las cuales se asignan a determinado sector del suelo urbano, una serie de objetivos y procedimientos que van a guiar y determinar las actuaciones a futuro en dichas zonas. La ejecución de los distintos tratamientos urbanísticos requiere el compromiso de los actores involucrados del sector público y privado. Su adecuada implementación conlleva a intervenciones eficientes de inversión pública y privada, tanto en recursos humanos y financieros, que conjuga reglas de juego de manera clara y oportuna, para la debida aplicación del tratamiento propuesto.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **Criterios para la ocupación del suelo.**

Se establecen como criterios para la definición de los aprovechamientos urbanísticos al interior del suelo urbano, traducidos en índices de ocupación, construcción entre otros aspectos, los siguientes:

Aprovechar las ventajas derivadas de la mejor dotación en infraestructura, espacio público, equipamientos y servicios, que presentan las áreas ya consolidadas buscando que tengan una intensidad en la ocupación del suelo y diversidad de usos, garantizando su mayor y mejor aprovechamiento urbanístico sin desbordar su capacidad.

Adaptarse a las determinantes naturales y antrópicas que incidan en la regulación y control e las densidades.

Re densificar las áreas subutilizadas ubicadas al interior del perímetro urbano e intervenir prioritariamente los sectores en proceso de deterioro, a través de tratamientos de mejoramiento integral y consolidación, mediante la aplicación de los instrumentos de la ley que permitan la localización de nuevas actividades y mayores aprovechamientos.

Teniendo en cuenta los criterios anteriores y las particularidades de cada sector se definen tratamientos, aprovechamientos y usos diferenciados que correspondan con la capacidad de soporte de las zonas

### **4. Zonas de tratamiento**

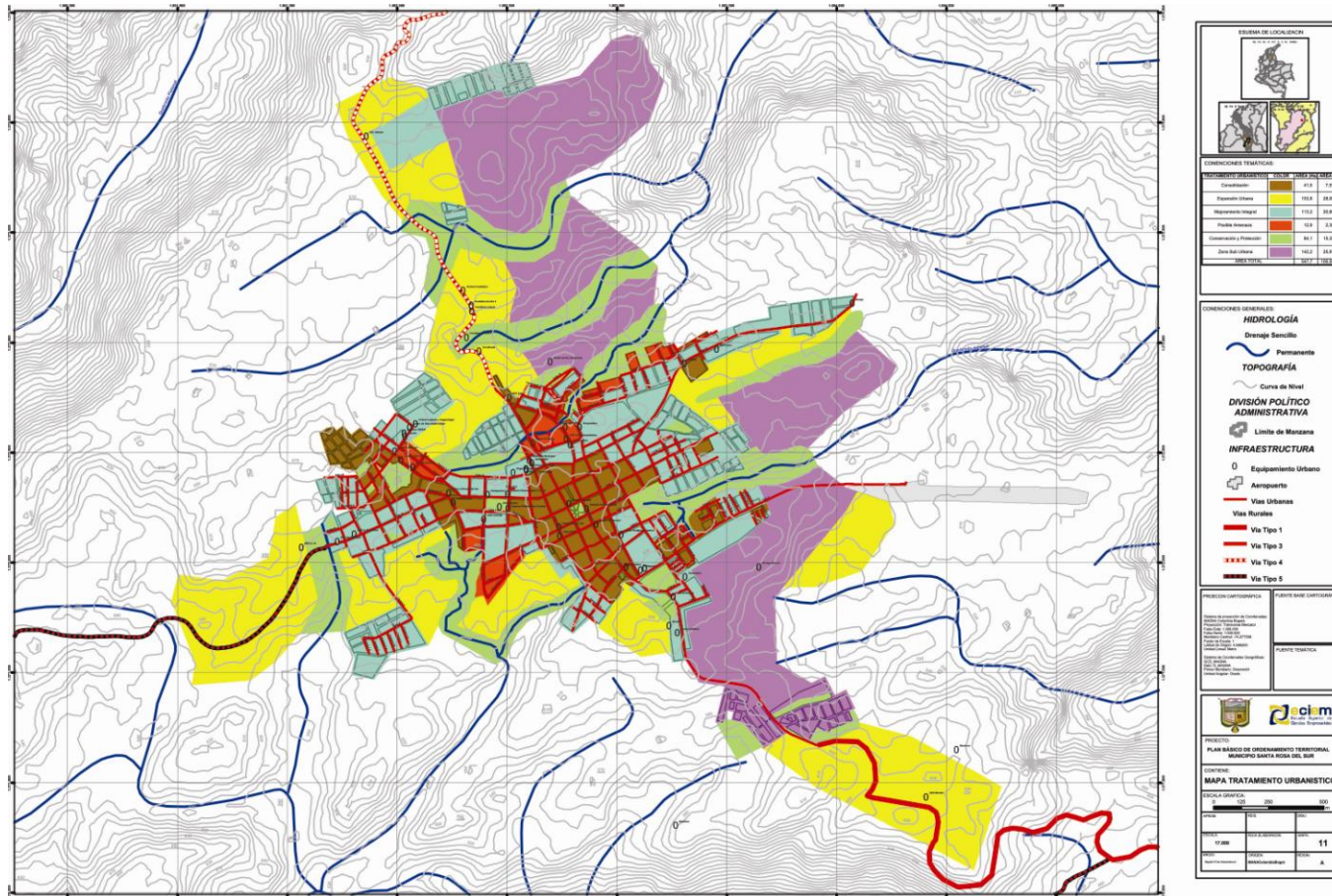
De acuerdo a lo expuesto en el artículo 13 de la ley 388 de 1997, se señalan las áreas en suelo urbano que deben ser objeto de tratamientos y actuaciones urbanísticas. Cada uno de los tratamientos urbanísticos se aplica a las diferentes zonas de la ciudad, según la delimitación presente en el mapa de Tratamientos Urbanísticos.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 10 Tratamiento urbanístico





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Zonas de tratamiento de mejoramiento integral:** Aquellas áreas definidas en el mapa de tratamientos urbanos presentan características sociales y físicas similares, son sectores que se consolidaron con altas densidades pero no responden adecuadamente a las necesidades de sus residentes pues se desarrollaron con algunas falencias en términos de espacio público, equipamientos sociales y problemas de accesibilidad vial.

a) Normas urbanísticas.

Áreas mínimas de lote: 90m<sup>2</sup> de área para edificaciones hasta 3 pisos

Frente mínimo de 6 metros lineales.

Altura máxima de construcciones: 3 pisos

Índice máximo de ocupación: 0.9

Estacionamientos:

Uso residencial: 1 Por cada unidad de vivienda unifamiliar o bifamiliar. 1 por cada dos unidades de vivienda en desarrollo inmobiliario multifamiliar.

Uso Comercial y de servicios: 1 por cada 100mts<sup>2</sup> de área construida.

Uso Dotacional: 1 por cada 100mts<sup>2</sup> de área construida.

Retiro frontal: Los antejardines y andenes son elementos constitutivos del espacio público y como tal se prohíbe su construcción, cerramiento y ocupación. Los andenes deben ser continuos y a nivel de vía, sin generar obstáculos con los predios colindantes y tratados con materiales duros y antideslizantes para que se garantice el desplazamiento de peatones y transeúntes con movilidad reducida. Deben cumplir con la Norma Técnica Colombiana 4279 y 4143.

Ancho mínimo: En la malla vial local debe tener un ancho mínimo de 1.2m.

La altura libre debe ser mínimo de 2.2m.

Pendiente Transversal máxima: 2%

Pendiente Longitudinal máxima: 12%

Aislamientos posteriores: 3m para edificaciones de hasta 3 pisos.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Aislamientos laterales: No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación que deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y las normas reglamentarias

**Zonas de tratamiento de consolidación:** Áreas delimitadas para consolidar los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan, propiciando procesos de redensificación, mejoramiento y aumento del sistema de espacio público, zonas verdes, equipamientos, infraestructura vial y movilidad.

Estas zonas se caracterizan por presentar áreas de actividad mixta y que por su grado de consolidación deben preservarse siempre y cuando sea de manera organizada y controlada para evitar un impacto zonal que desplace alguna actividad.

a) Normas urbanísticas.

Áreas mínimas de lote y frente mínimo: 90m<sup>2</sup> de área para edificaciones hasta de 3 pisos y frente mínimo de 6m.

110m<sup>2</sup> de área mínima de lote para edificaciones de 4 y 5 pisos con frente mínimo de 8m.

Índice máximo de ocupación: 0.8

Altura máxima de construcciones: 5 pisos.

Estacionamientos:

Uso residencial: 1 Por cada unidad de vivienda unifamiliar o bifamiliar. 1 por cada dos unidades de vivienda en desarrollo inmobiliario multifamiliar.

Uso Comercial y de servicios: 1 por cada 100mts<sup>2</sup> de área construida.

Uso Dotacional: 1 por cada 100mts<sup>2</sup> de área construida.

Retiro frontal: Los antejardines y andenes son elementos constitutivos del espacio público y como tal se prohíbe su construcción, cerramiento y ocupación. Los andenes deben ser continuos y a nivel de vía, sin generar obstáculos con los predios colindantes y tratados con materiales duros y antideslizantes para que se garantice el desplazamiento de peatones y transeúntes con movilidad reducida. Deben cumplir con la Norma Técnica Colombiana 4279 y 4143.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Ancho mínimo: En la malla vial local debe tener un ancho mínimo de 1.2m.  
La altura libre debe ser mínimo de 2.2m.

Pendiente Transversal máxima: 2%

Pendiente Longitudinal máxima: 12%

Aislamientos posteriores: 3m para edificaciones hasta 3 pisos. 4m para edificaciones de 4 y 5 pisos

Aislamientos laterales: No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación que deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y las normas reglamentarias.

### **Direcciones generales para estacionamientos.**

Las dimensiones mínimas para cada unidad de estacionamiento serán de 2.30 m x 5 m.

En el caso de las edificaciones construidas antes de la aprobación del presente PBOT que no puedan cumplir dentro del predio con espacio para estacionamientos, podrán solucionar este requerimiento en estacionamientos públicos, que garanticen su permanencia en el sitio y se encuentren a una distancia máxima de dos cuadras o máximo a 250 metros lineales o por medio de pago compensatorio

Los estacionamientos de los predios deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

## **5. Suelo de expansión**

**Definición:** El suelo de expansión lo constituye la porción del territorio municipal destinada a la expansión de la ciudad, que se habilitará para los futuros desarrollos urbanísticos. En lo que se refiere al suelo de expansión del municipio de Santa Rosa del Sur, este se basó en el censo poblacional hecho por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE en el año 2005, registraba la existencia 34.015 pobladores, 13.992 de ellos (41.1%), residentes en la cabecera municipal y 20.023 (58.9%) en el sector rural.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Tabla 4 Población por Área – Santa Rosa del Sur

AÑO	1985	%	1993	%	2005	%	2012	%
Cabecera	3.717	25.9	4.942	23.0	13.992	41	19.800	50.3
Rural	10.660	74.1	16.524	77.0	20.023	59	19.546	49.7
Total	14.377	100	21.466	100	34.015	100	39.346	100

Fuente: DANE. Estimaciones de Población

Mientras que, según la estimación de población elaborada por esta misma institución, para el 2012 19.800 habitantes residen en la cabecera municipal (50.3) y 19.546 habitantes residen en el área rural de Santa Rosa del Sur (49.7), observándose con esto una variación importante en la distribución territorial de la población, en la cual empieza a predominar la población urbana y a diezmar la de carácter rural. Esta tendencia que denota claramente la consolidación en la urbanización impone la necesidad de organizar y orientar el territorio que ha de servir como receptor de este incremento ostensible en materia de habitantes en el casco urbano de Santa Rosa del Sur.

#### **Delimitación suelo de expansión urbana**

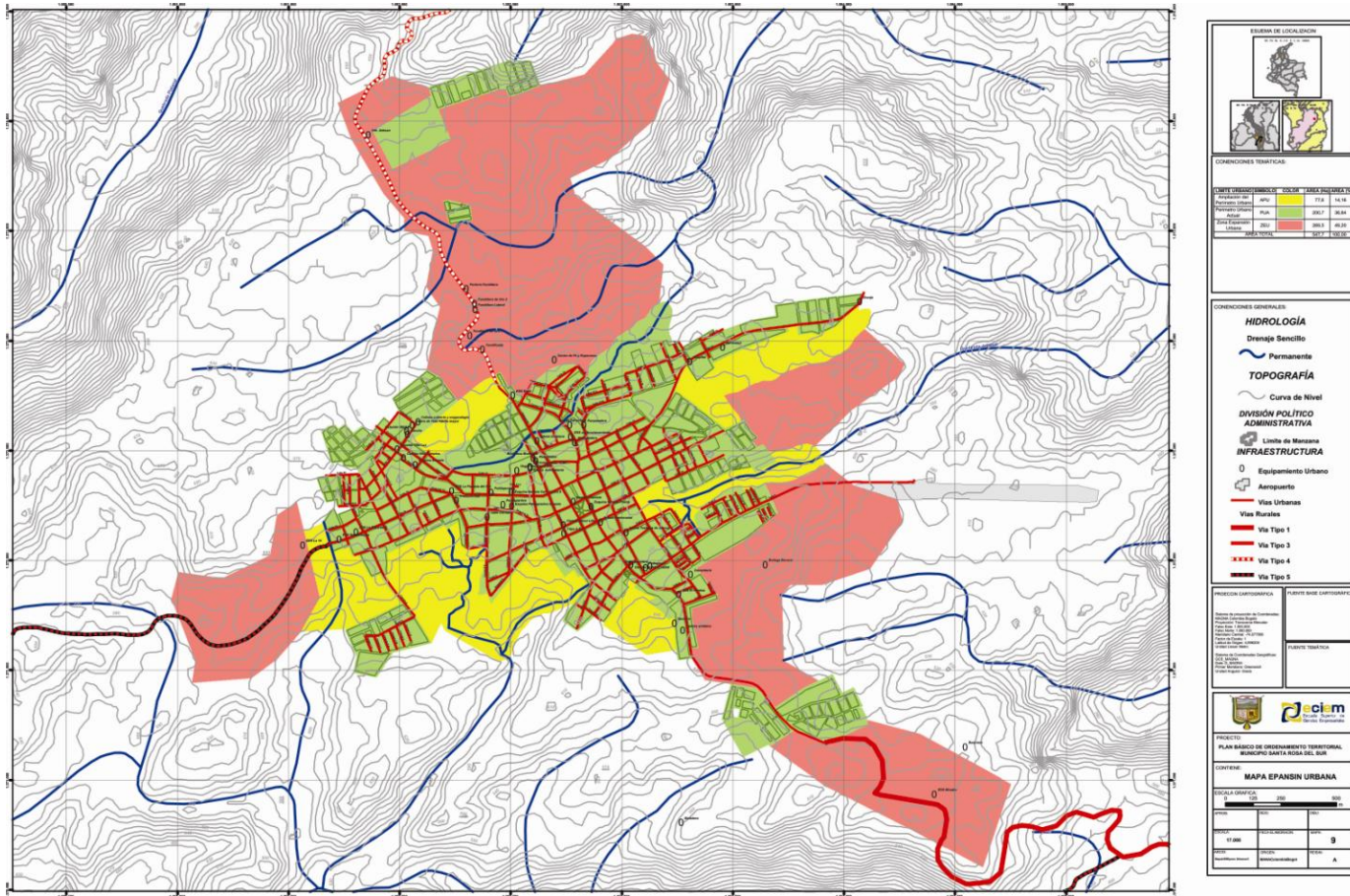
En el mapa se delimitaron las zonas destinadas para la expansión del casco urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, las cuales deben desarrollarse mediante la aplicación de la herramienta del Plan parcial. Para estas zonas se seleccionaron porciones de suelo rural las cuales serán destinadas esencialmente a la construcción de vivienda dado el crecimiento de la población urbana en Santa Rosa del Sur, y las posibilidades de dotación con infraestructura para los sistemas en materia de servicios públicos domiciliarios, vial, de transporte, parques y equipamiento colectivo.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapa de expansión Urbana





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **Sectores de las áreas de expansión urbana susceptibles a ser incorporados como áreas urbanas.**

Se establece que para el desarrollo en usos urbanos se deberá actuar acorde y en conformidad con las normas y procedimientos descritos en el presente acuerdo, de igual manera, como ya se mencionó, la característica sobre la que se faculta esta incorporación es que estos terrenos podrán tener cobertura de servicios públicos óptimos y que no tienen prohibida la definición de su desarrollo para tales usos.

### **Sectores de las áreas de expansión urbana que no son susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas.**

Se establece que no podrá definirse el desarrollo en usos urbanos de aquellos sectores de las áreas de expansión urbana en donde estén prohibidos dichos usos por la ley o por los acuerdos municipales, así como en donde por excepción estén permitidos exclusivamente los usos agrícolas, la industria extractiva o los usos mineros que puedan tener lugar en el municipio.

Así mismo no podrá ser definido el desarrollo en usos urbanos de los sectores de las áreas de expansión urbana que no cuenten con posibilidad de cobertura y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, o que no puedan tener acceso a infraestructura vial necesaria para la prestación de los servicios de transporte público colectivo y recolección de residuos, así dichos sectores se encuentren situados en áreas de actividad o zonas en los que estén autorizados los usos urbanos.

### **Adopción de norma urbanística en medio del proceso de incorporación de áreas urbanas.**

Se propone que la incorporación de estos nuevos sectores del municipio de Santa Rosa del Sur como áreas urbanas una vez definido su desarrollo en usos urbanos, deberá estar enmarcado en una serie de premisas ineludibles para tal fin, entre las que se encuentran y como se expresó en la delimitación; la adopción de la figura de plan parcial el cual incluirá la reglamentación específica de los usos urbanos permitidos, estructuras, volúmenes y densidades permitidas; los reglamentos que en el presente acuerdo se expresan concerniente al espacio público y un plan de instalación y prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos y servicio público de transporte colectivo, con continuidad, calidad, cobertura y especificaciones técnicas en



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



concordancia con los usos urbanos permitidos. Lo anterior bajo la disposición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que aquí se plantea.

a) Normas urbanísticas para la urbanización de suelo de expansión urbana.

- Áreas mínimas de lote: 90m<sup>2</sup> de área
- Frente mínimo de 6 metros lineales.
- Altura máxima de construcciones: 3 pisos
- Índice máximo de ocupación: 0.9
- Estacionamientos:

Uso residencial: 1 Por cada unidad de vivienda unifamiliar o bifamiliar. 1 por cada dos unidades de vivienda en desarrollo inmobiliario multifamiliar.

Uso Comercial y de servicios: 1 por cada 100mts<sup>2</sup> de área construida.

Uso Dotacional: 1 por cada 100mts<sup>2</sup> de área construida.

Retiro frontal: Los antejardines y andenes son elementos constitutivos del espacio público y como tal se prohíbe su construcción, cerramiento y ocupación. Los andenes deben ser continuos y a nivel de vía, sin generar obstáculos con los predios colindantes y tratados con materiales duros y antideslizantes para que se garantice el desplazamiento de peatones y transeúntes con movilidad reducida. Deben cumplir con la Norma Técnica Colombiana 4279 y 4143.

Ancho mínimo: En la malla vial local debe tener un ancho mínimo de 1.2m.

La altura libre debe ser mínimo de 2.2m.

Pendiente Transversal máxima: 2%

Pendiente Longitudinal máxima: 12%

Aislamientos posteriores: 3m para edificaciones de hasta 3 pisos.

Aislamientos laterales: No se exigirán aislamientos laterales como tales, excepto la separación que deriva entre construcciones que resulte por aplicación de la Ley 400 de 1997 (Código de Construcciones Sismorresistentes) y las normas reglamentarias.

**Parágrafo.** El desarrollo de proyectos de VIS y VIP en suelo de expansión urbana se reglamentará bajo lo dispuesto en el apartado Vivienda de Interés Social del presente PBOT.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Parágrafo.** Para otorgar las licencias de urbanización en el área de expansión urbana ubicada en las inmediaciones de la vía perimetral propuesta, se deberá tener el diseño definitivo de dicha vía.

## **6. Vivienda de interés social**

### **Localización de proyectos de vivienda de interés social.**

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 se establece que las áreas del suelo de expansión urbana estarán destinadas para la construcción de viviendas de interés social, y que dichos proyectos se desarrollarán para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos (Ley 388/97. Art. 91 y 92 y ley 1537 de 2012).

Conforme a ésto, se deberán identificar terrenos aptos para la construcción de vivienda de interés social, urbanizarlos; dotarlos de servicios básicos e infraestructura óptima, para articular líneas de acción previstas en la Ley de Vivienda (1537/2012) en donde se establecen los instrumentos para garantizar el acceso efectivo a la vivienda por parte de la población más vulnerable, facilitar la financiación de vivienda y convocar la acción tanto del sector público como privado en el desarrollo de estos proyectos. Este suelo desarrollado por el municipio de Santa Rosa del Sur, también podrá ser ofrecido en procesos competitivos a constructores.

### **Aspectos generales para proyectos de vivienda de interés social.**

Según el artículo 46 de la ley 1537 de 2012, se establece que en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, un porcentaje mínimo del 20% de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana debe destinarse para el desarrollo de VIP. Aunque esta disposición no aplica para el municipio de Santa Rosa del Sur, para la implementación de los Planes Parciales en las zonas de expansión urbana se determinó que se debe considerar al interior de este instrumento de planificación, la destinación del 15% del área útil para el desarrollo de VIP o VIS.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



a) Se establece que todo proyecto de vivienda de interés social debe iniciar el proceso de urbanización, de tal manera que garantice las siguientes obras básicas:

Infraestructura vial conformada y construida que garantice la accesibilidad a las viviendas.

Red de andenes conformados y construidos.

Redes de servicios públicos con acometidas, asegurando la periodicidad, cobertura y calidad del acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.

Infraestructura de soporte para la prestación del servicio de recolección de residuos sólidos, así como el servicio público de transporte colectivo.

Red de espacio público y equipamiento.

b) Normas urbanísticas.

El tamaño mínimo de lote para programas de vivienda de interés social es de 72,0 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de 5,0 metros lineales.

Retiro frontal: 0.8m.

Los antejardines y andenes son elementos constitutivos del espacio público y como tal se prohíbe su construcción, cerramiento y ocupación. Los andenes deben ser continuos y a nivel de vía, sin generar obstáculos con los predios colindantes y tratados con materiales duros y antideslizantes para que se garantice el desplazamiento de peatones y transeúntes con movilidad reducida. Deben cumplir con la Norma Técnica Colombiana 4279 y 4143.

Estacionamientos: 1 por cada 5 unidades de vivienda.

### **Parte III Componente rural**

#### **1. Uso de suelos del área rural**

##### **Objetivos y estrategias.**



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Objetivo 1.** Lograr el crecimiento del sector agrario del municipio por medio de la asociación de productores y el fortalecimiento de la Secretaria de Agricultura.

**Estrategias:**

Fortalecimiento técnico, administrativo y económico de la Secretaria de Agricultura.

Realizar el Programa Agrícola Municipal P.A.M.

Garantizar que se brinde adecuada asistencia técnica a pequeños y medianos agricultores.

Creación de canales de comercialización de productos agrícolas.

Incentivos a la producción y comercialización de insumos agrícolas.

**Objetivo 2.** Fortalecer la producción pecuaria y derivados de esta actividad.

**Estrategias:**

Planificar las actividades productivas.

Dar uso adecuado al suelo según sus características y a la delimitación.

Promoción de productos pecuarios en ferias y eventos especiales.

Generar cultura empresarial.

Incentivos a la creación de empresas que procesen derivados del sector pecuario

Trabajar en mejorar el acceso vial, que permitan un adecuado traslado de las diferentes cargas.

Establecer estrategias que permitan acceder a procesos de transformación de materias primas a nivel industrial.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **Objetivo 3.** Planificación territorial sostenible.

#### **Estrategias:**

Identificar las zonas expuestas por amenazas y riesgos y las zonas de conservación y protección y darles el adecuado manejo y control.

El municipio promoverá acuerdos interinstitucionales para la adquisición de predios donde se localicen nacimientos y cuencas abastecedoras del recurso hídrico.

Potenciar el desarrollo organizado de los centros poblados rurales y su integración con la región.

#### **Definición del suelo rural.**

Establece esta categoría las áreas no idóneas para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades similares. La delimitación de éste se encuentra geo-referenciado en el siguiente mapa.

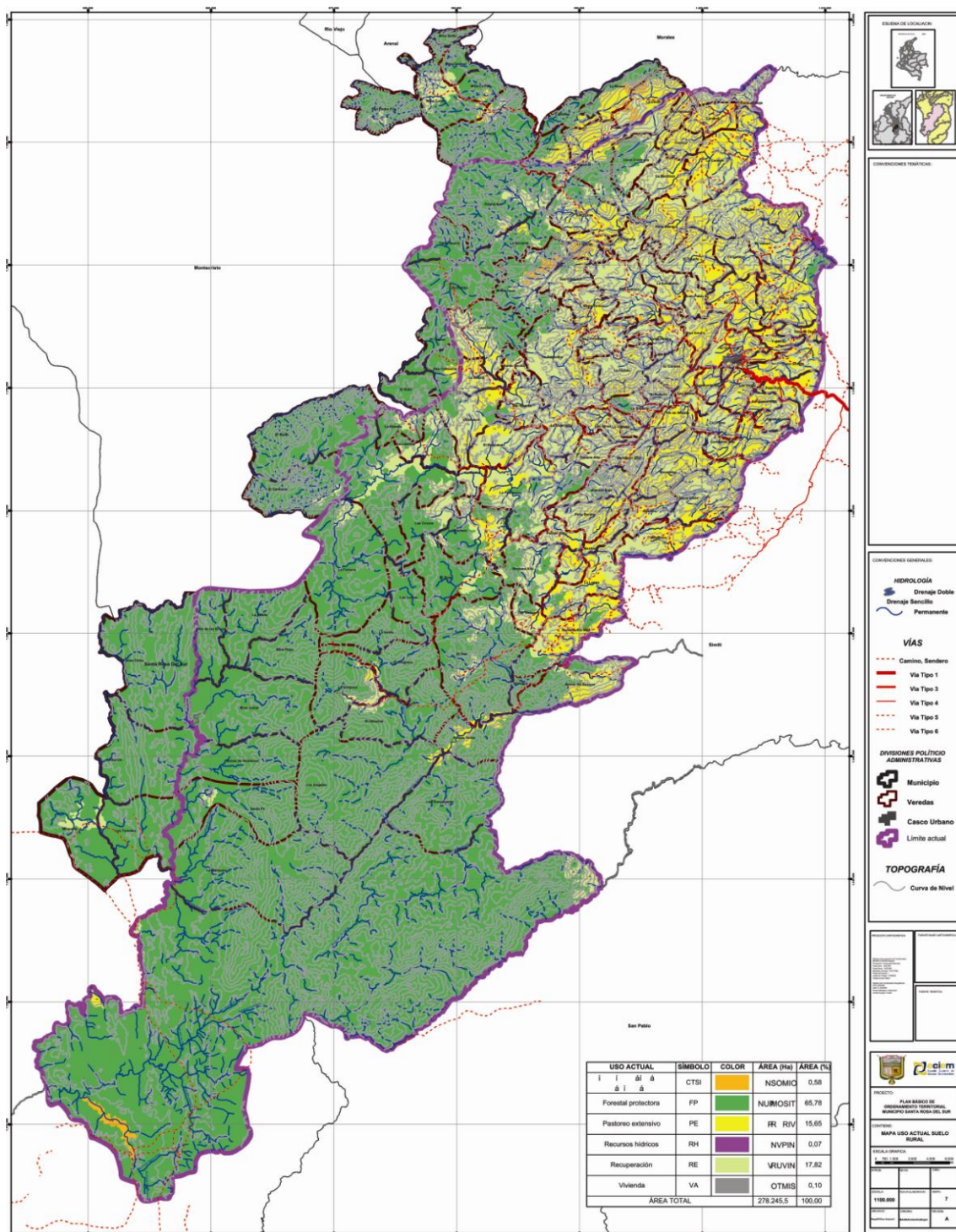
Conforme a lo establecido en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997 Y Decreto 3600 de 2007, se establece para el municipio de Santa Rosa del Sur la siguiente división del uso del suelo rural; los de uso pecuario, de zootecnia y zocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 11 Uso actual suelo rural





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Suelos destinados a usos agrícolas:** Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleven la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales del municipio de Santa Rosa, con excepción de las áreas y usos definidos para los centros poblados.

**Definiciones de asentamiento rural y de vereda:** Son todos los lugares con población residente de forma permanente que no clasifican como urbanos, los que en función del número y distancia que separa las viviendas que lo componen, pueden ser concentrados o dispersos.<sup>5</sup> Vereda es el asentamiento rural que define una división territorial del área rural del municipio, predomina el uso del suelo agrícola y en torno a él se da por lo menos un asentamiento concentrado poblacional donde el número de habitantes varía según su posición y concentración geográfica.

En el Mapa político- administrativo rural se encuentran localizadas y señaladas las veredas y corregimientos que hacen parte del municipio de Santa Rosa del Sur.

**Origen de nuevas veredas:** En el municipio se puede crear nuevas veredas por varias razones:

- a) Fusión de dos o más veredas existentes.
- b) Segregación de un sector o parte del área de una vereda.

**Requisitos y condiciones para la creación de veredas:** Para la creación de una nueva vereda, son requisitos y condiciones indispensables, las siguientes:

- a) Contar con mínimo treinta (30) familias.
- b) La vereda que se pretenda crear debe limitar con mínimo dos veredas de las existentes.
- c) El área de la vereda que se pretenda crear no podrá encontrarse dentro de las zonas suburbanas determinadas en el presente plan básico de ordenamiento territorial.

---

<sup>5</sup> Dirección nacional de estadísticas sociales, 1995.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



- d) El área de la vereda que se pretenda crear no puede pertenecer a más de una vereda de las existentes; salvo casos especiales que serán estudiados y analizados por la oficina de planeación municipal.

**Creación de la nueva vereda:** Se entenderá que una nueva vereda ha sido constituida formalmente, cuando cumpla con las normas estipuladas en el presente Acuerdo y haya sido aprobado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo.

**Apertura y ampliación de vías rurales:** La apertura y ampliación de vías en el área rural, sólo podrá realizarse una vez se obtenga aprobación de la oficina de planeación municipal y el concepto de la Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1993 y Decreto 2820 de 2010 y sus normas reglamentarias.

**Sistema de espacio público rural:** El Sistema de espacio público rural tiene los siguientes objetivos:

1. Conservación de la oferta ambiental. Al declarar zonas pertenecientes al sistema ambiental como espacios para el uso colectivo crea un mecanismo de conservación y uso sostenible del medio ambiente.
2. Conduce la apropiación de las áreas recreativas. Organiza acciones concretas para el uso de las zonas recreativas públicas.

**Especificaciones para nuevas vías:** Las vías que se construyan en el suelo rural del Municipio de Santa Rosa del sur de Bolívar deberán preservar los elementos naturales, las áreas forestales, las áreas de reserva forestal, la identidad de las cuencas hidrográficas; siguiendo en lo posible las curvas de nivel sin exceder en ningún caso el 15% de pendiente. La pendiente del talud perpendicular a la vía, no podrá superar al 100% (45 grados). Decreto 2811 de 1974, (Código de Recursos Naturales), Ley 99 de 1993 y Decreto 2820 de 2010.

**Subdivisión del suelo rural:** Con el fin de evitar el empobrecimiento de la población campesina y la explotación antieconómica de la propiedad, la Ley 160 de 1994, establece restricciones para la subdivisión predial en suelo rural, definiendo la unidad mínima de explotación agropecuaria rentable como Unidad Agrícola Familiar. La regulación del suelo rural prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial - POT o en su revisión está sujeta y se debe armonizar con normas de superior jerarquía, las cuales se constituyen en determinantes para la formulación y adopción de los POT, de conformidad con las



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



disposiciones del artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Para este caso específico, esas determinantes corresponden a legislaciones en materia agraria y ambiental dispuestas principalmente por el Decreto - Ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), la Ley 99 de 1993 (Ley del Medio Ambiente) y la Ley 160 de 1994 (Ley de Reforma Agraria).

Con relación a la subdivisión de predios rurales, se deben tener en cuenta dos consideraciones:

1) Subdivisión de predios rurales para fines agrarios.

El tamaño de las Unidades Agrícolas Familiares, constituyen la extensión mínima en que pueden fraccionarse los predios rurales para su explotación agrícola, cuya dimensión para el respectivo municipio o zona, debe ser determinada por el INCODER.

Las Unidades no pueden ser subdividas en tamaños inferiores a los determinados por esta entidad.

2) Subdivisión de predios rurales para fines diferentes a los agrarios.

En suelo rural se pueden ubicar actividades y asentamientos que complementan la actividad rural, para lo cual, la Ley prevé el suelo suburbano como una categoría del suelo rural en donde se mezclan “los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad”.

La Ley dispone el desarrollo de dicho suelo “con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios”.

Sin perjuicio de las atribuciones de los municipios y distritos en relación con la zonificación y el uso del suelo, de conformidad por lo establecido en el artículo 313 de la Constitución Nacional y en consonancia con el numeral 31, del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, las Corporaciones Autónomas Regionales establecerán las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y en cerros y montañas. No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente.

### **Suelo de protección en el área rural**

Se debe dar un manejo adecuado a todas las áreas de interés ambiental como lo son:

Nacimientos y Rondas de ríos y quebradas.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Relictos de Bosque

Microcuencas que surten acueductos.

La serranía de San Lucas

Áreas de amenaza y riesgo

Por deslizamientos, sobre las vías que conducen a los corregimientos

Determinar áreas para provisión de servicios.

Área para disposición final de basuras.

Áreas para tratamiento de aguas residuales.

### **Áreas de recuperación, conservación y protección de los recursos naturales**

Para la definición de estas áreas se ha tomado como base los elementos de diagnóstico en tres niveles, condiciones agrológicas de los suelos, uso actual y potencial del suelo y la red hidrográfica componentes del subsistema biofísico ambiental.

Es necesario definir las características generales de cada una de estas áreas y los detalles específicos de localización y dimensionamiento.

**Áreas de Recuperación:** son aquellas que se han deteriorado por procesos antrópicos o naturales con el fin de ser incluidas o recuperadas para procesos productivos o de protección y conservación.

**Áreas de Conservación:** son aquellas que por sus características de biodiversidad y de paisaje deben ser sujetas a conservarse para un aprovechamiento sostenible de su oferta ambiental y potencial.

**Áreas de protección:** son aquellas cuya destinación exclusiva será para protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

### **Áreas de producción agropecuaria, forestal, minera y pecuaria**

El municipio de Santa Rosa se ha caracterizado por la vocación minera y otras que se derivan de la producción agropecuaria, prestación de servicios, la



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



explotación maderera, incluso los cultivos ilícitos, gran parte de las actividades económicas están orientadas a la atención del mercado regional, principalmente Santander.

Los agricultores deben planificar sus cultivos para lograr mayor rentabilidad en el mercado de las regiones aledañas.

Los estímulos a los productores agrícolas y la creación de canales de comercialización de los productos generarían un ingreso adicional a la producción agraria.

### Producción agrícola

En el sector agrícola los principales cultivos que se presentan son: El frijol, caña panelera, el café, el cacao, el plátano, la yuca, lulo y otros, entre ellos cultivos ilícitos.

En relación al bajo nivel de producción y productividad habría que decir que aunque el municipio tiene 280.000 hectáreas (de las cuales son cultivables 190.000 y cerca de 59.000 están cubiertas de pastos), el inventario bovino del ICA da cuenta de una producción de solo 37.000 animales, y la Secretaría local de desarrollo económico estimó para el año 2011 que existían 2.800 hectáreas cultivadas en cacao, 1.400 en café, 550 en caña de azúcar, 1650 en Plátano, 1700 en yuca y maíz y 1500 en frijol.

**Tabla** Inventario Agrícola

SANTA ROSA DEL SUR	AÑO	
	HECTÁREAS	
Cacao	2700	2800
Café	900	1400
Frijol	1500	1500
Caña De Azúcar	550	550
Pitahaya	90	90
Maíz	1700	1700
Papaya	3	3
Plátano	1300	1650
Lulo	15	15
Yuca	1500	1700
Fuente: Secretaría de Desarrollo Económico		



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Esas cifras si bien fueron superiores a las correspondientes al año 2010, muestran un nivel de producción agrícola aún bajo, con prevalencia a nivel agrícola de los cultivos de pancoger y de los granos. Diagnóstico similar hace el Centro de Estudios Regionales de Barrancabermeja, que se geo-referenciarían de producción alimentaria, detecta para el municipio de Santa Rosa del Sur una producción prevaeciente de pancoger, granos y frutas, pero que no supera las 1.000 toneladas al año, se visualiza la carente producción de hortalizas.

Se hace necesario recopilar los estudios de suelos disponibles para la zona, los cuales deben describir las características edáficas, se puede agrupar en las clases agrológicas e identificar la aptitud del suelo para determinar sus usos como agrícola, pecuario y/o forestal.

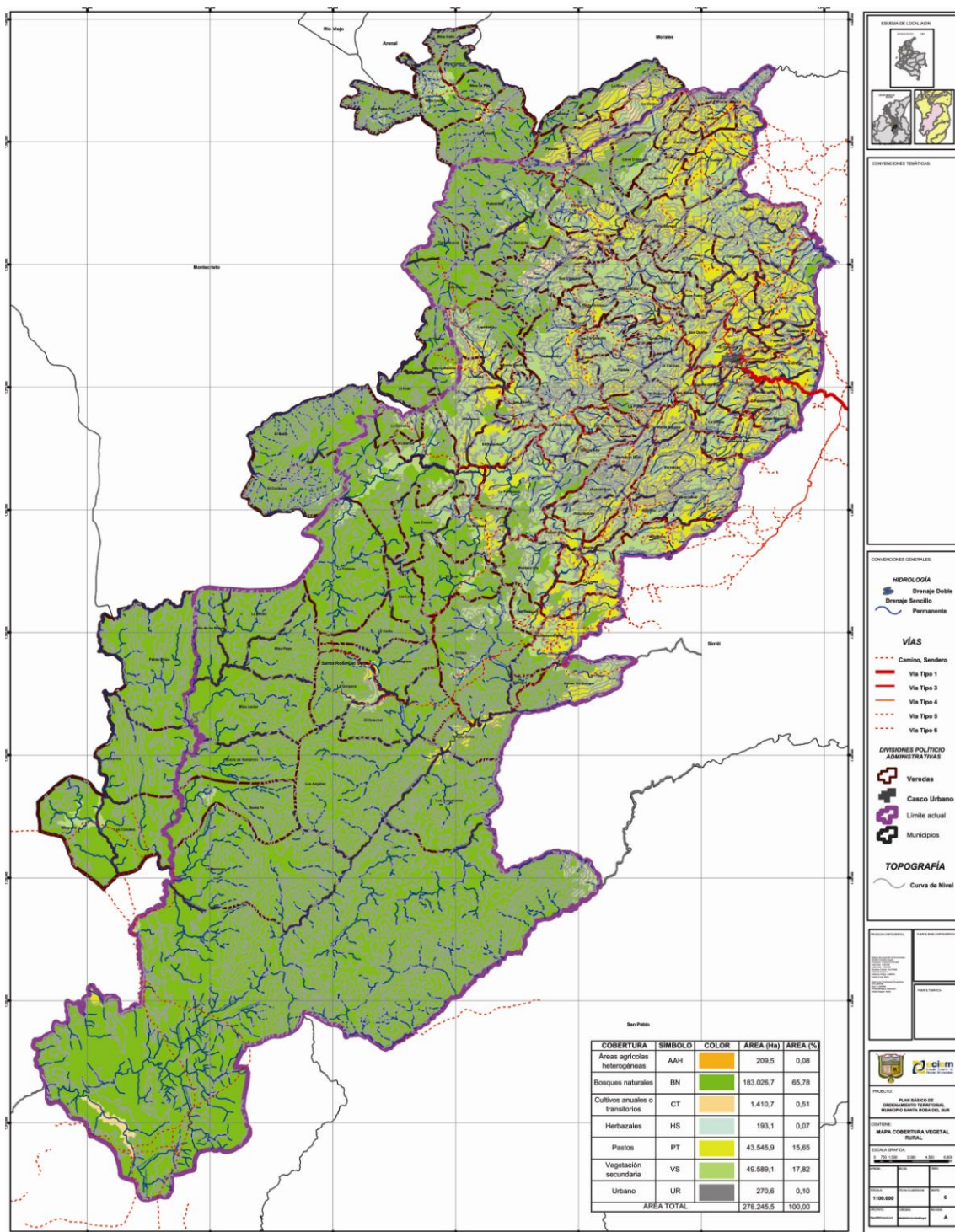
Dicho estudio se convierte en referente básico para poder desatar el proceso técnico de planificación agropecuaria para el municipio, el cual requerirá de un estudio detallado de suelos para poder orientar eficazmente la agricultura en el municipio.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 12 Cobertura vegetal rural





## Clases Agrológicas

**Clase I:** Son suelos planos o casi planos, con pendientes entre 0 y 3%, con muy pocas limitaciones de uso. Son apropiados para cultivos limpios. Son suelos mecanizables, sin procesos erosivos, profundos, bien drenados y fáciles de trabajar. Poseen buena capacidad de retención de humedad y buen contenido de nutrientes.

**Clase II:** Suelos con pendientes suaves entre el 3 y 7%, por lo que requieren practicas moderadas de conservación. Tienen una tendencia moderada a la erosión hídrica y eólica, profundidad efectiva menor a la de un suelo ideal. Pueden o no tener, algún grado de impedimento como estructura desfavorable, contenido de sales o acidez moderada, fácilmente corregibles según el caso pero con probabilidad de que vuelvan a aparecer. Son terrenos potencialmente inundables. Pueden tener drenaje moderadamente impedido pero fácil de corregir mediante obras simples.

En estos suelos las prácticas de manejo recomendadas son:

Siembras en contorno o a través de la pendiente

Manejo de coberturas vivas y muertas

Drenaje simple, Riego, adición de fertilizantes y enmiendas.

**Clase III:** Suelos ondulados con pendientes entre el 7 y el 12 %. Son apropiados para cultivos permanentes, praderas, plantaciones forestales, ganadería extensiva.

Están limitados por una alta susceptibilidad a la erosión, inundaciones frecuentes, baja fertilidad natural, poca profundidad efectiva, baja capacidad de retención de agua, moderada salinidad o alcalinidad.

Las prácticas de manejo recomendadas incluyen:

Rotación de cultivos

Cultivos en franjas y al través

Barreras vivas



Zanjas de desvío, zanjas de drenaje, filtros

Métodos intensivos de riego

Aplicación de fertilizantes y enmiendas

**Clase IV:** Son suelos con pendientes muy pronunciadas entre 12 y 20% por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados.

Presentan susceptibilidad severa a la erosión y procesos erosivos fuertes como surcos, cárcavas, soliflucción y remociones en masa.

Son suelos superficiales con poca profundidad efectiva, baja retención de humedad, muy baja fertilidad natural, drenaje impedido, texturas pesadas con problemas de sobresaturación aun después del drenaje, salinidad, alcalinidad o acidez severas y moderados efectos adversos de clima.

En zonas húmedas pueden cultivarse en ciclos largos de rotación, mientras que en zonas semiáridas solo son propicios para pastos.

Su uso más adecuado es para plantaciones forestales.

**Clase V:** Son suelos que tienen limitaciones diferentes a la pendiente y los procesos erosivos. Son suelos casi planos cuyas limitantes suelen ser alta pedregosidad o rocosidad, zonas cóncavas inundables, drenaje impedido, alta salinidad o contenidos altos de otros elementos como Al, Fe, S que resultan tóxicos para las plantas, o severos condicionamientos climáticos.

Por lo general se limitan a ser utilizados para pastoreo extensivo, producción forestal, conservación, paisajismo y recreación.

**Clase VI:** Son suelos muy pendientes adecuados para soportar una vegetación permanente. Son suelos que deben permanecer bajo bosque bien sea natural o plantado.

No son adecuados para ningún tipo de cultivo a causa de procesos erosivos severos y muy poca profundidad efectiva. Las pendientes suelen ser mayores del 25%.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



La explotación ganadera debe hacerse de forma extensiva muy controlada, bajo sistemas silvopastoriles y en ocasiones es necesario dejar los terrenos desocupados por largos periodos de tiempo para su recuperación.

En estos suelos son necesarias prácticas de recuperación de suelos como terrazas, terrazas de inundación, acequias de ladera, filtros y drenajes en espina de pescado, trinchos y vegetación permanente.

**Clase VII:** Son suelos con pendientes mayores del 25% y restricciones muy fuertes por pedregosidad, rocosidad, baja fertilidad, suelos muy superficiales, erosión severa y limitantes químicas como pH fuertemente ácido. Son áreas de protección que deben permanecer cubiertas por vegetación densa de bosque.

Su principal uso es la protección de suelos, aguas, flora y fauna. Solo son aptos para mantener coberturas arbóreas permanentes.

**Clase VIII:** Son tierras no aptas para ningún uso agropecuario. Tienen restricciones fuertes de clima, pedregosidad, textura y estructura del suelo, salinidad o acidez extrema, drenaje totalmente impedido. A esta clase pertenecen los páramos, nevados, desiertos, playas, pantanos, paisajes de estoraques, que solo pueden ser utilizados con fines paisajísticos, recreacionales y de conservación.

**Uso agrícola intensivo:** se define que su uso principal es el agropecuario mecanizado altamente tecnificado y forestal, se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector – productor.

**Usos compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas y centros vacacionales.

**Usos prohibidos:** Industriales, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcciones de vivienda, minería.

**Zona para agricultura tradicional:** Cuyo uso principal es el de agricultura tradicional y forestal del cual se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Usos compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, minería una vez definido su correspondiente polígono por parte de la autoridad ambiental, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados para el municipio para tal fin.

**Usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales de manufactura y transformación y loteo con fines de construcción de vivienda.

**Zona forestal protectora:** La finalidad de estos usos es proteger los suelos, zonas de recarga de acuíferos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

**Uso principal:** Conservación y regeneración natural.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, minería, industria, urbanización y tala.

### **Zona forestal productora protectora**

**Uso principal:** Conservación y establecimiento forestal.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada y agroforestería.

**Usos condicionados:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles, parcelación para vivienda rural campestre.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



## Zona de producción minera

**Actividades minero energéticas:** Actividades de exploración y explotación que podrá desarrollarse en el suelo y el subsuelo; a través de ella se permite el aprovechamiento mineral, de hidrocarburos y recursos energéticos naturales. Para realizar su implementación, las empresas interesadas deberán cumplir con los requerimientos legales y ambientales vigentes y solicitar a la Oficina Asesora de Planeación un certificado de uso del suelo.

**Uso principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

**Usos compatibles:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Usos condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables ya sea por la autoridad ambiental o por el municipio. Estos usos deberán someterse a los tramites y licencias que solicite la autoridad ambiental o que el municipio considere pertinentes, tales como estudios de impacto ambiental, licencias ambientales y planes de manejo y contingencia, etc.

**Usos prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, lo cual entraña un grave riesgo para la seguridad de la población, conservación ecológica o para la salubridad pública, por lo cual están prohibidos y no tienen autorización por parte de la autoridad ambiental y la Administración Municipal para su establecimiento o práctica.

En general ningún uso se exime de las determinantes o directrices establecidas por el municipio de Santa Rosa del Sur y a la autoridad ambiental. Como usos condicionados se incluye el siguiente ejercicio, tomado de la Ley 685 de 2001, Artículo 35. Aplicable a las zonas de minería restringida.

Podrán efectuarse trabajos y obras de exploración y de explotación de minas en las siguientes zonas y lugares, con las restricciones que se expresan a continuación:

a) Dentro del perímetro urbano de las ciudades o poblados, señalado por los acuerdos municipales adoptados de conformidad con las normas legales sobre



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



régimen municipal, salvo en las áreas en las cuales estén prohibidas las actividades mineras de acuerdo con dichas normas;

b) En las áreas ocupadas por construcciones rurales, incluyendo sus huertas, jardines y solares anexos, siempre y cuando se cuente con el consentimiento de su dueño o poseedor y no haya peligro para la salud e integridad de sus moradores;

c) En las zonas definidas como de especial interés arqueológico, histórico o cultural siempre y cuando se cuente con la autorización de la autoridad competente;

d) En las playas y/o playones de los ríos;

e) En las áreas ocupadas por unas obras públicas o adscritas a un servicio público siempre y cuando:

- i. Cuente con el permiso previo de la persona a cuyo cargo estén el uso y gestión de la obra o servicio;
- ii. que las normas aplicables a la obra o servicio no sean incompatibles con la actividad minera por ejecutarse y
- iii. que el ejercicio de la minería en tales áreas no afecte la estabilidad de las construcciones e instalaciones en uso de la obra o servicio.

f) En las zonas constituidas como zonas mineras indígenas siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Código Minero o la normatividad legal vigente;

g) En las zonas constituidas como zonas mineras de comunidades negras siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV del Código Minero;

h) En las zonas constituidas como zonas mineras mixtas siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Código Minero o la normatividad legal vigente.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### Zona de producción pecuaria.

En Santa Rosa la actividad pecuaria está representada en la ganadería extensiva y especies menores como la avicultura y la piscicultura, el inadecuado manejo de recursos se ve reflejado en la baja productividad e ingresos en actividades como la ganadería, en donde la intensidad de la actividad es baja, dado que se maneja un promedio de solo 0.7 cabezas por hectárea.

**Tabla** Intensidad de la Ganadería (2011)

<b>Intensidad de la Ganadería (2011)</b>		
<b>Bovinos</b>	<b>Ha Pastos</b>	<b>Bovinos/ Ha</b>
37.000	<b>50.930</b>	<b>0.72</b>

**Fuente:** ICA.

Según estimaciones del CER de Barrancabermeja, en el municipio prevalece la ganadería de carne y de doble propósito.

## 2. Los tratamientos del suelo rural

### Definición de los tratamientos del suelo rural.

Los Tratamientos son las actuaciones que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público, las actividades y usos rurales, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente.

Los tratamientos reglamentan los aspectos de ordenamiento y ocupación física del territorio. Se asignan de acuerdo a la clasificación de los suelos de la siguiente forma: Tratamientos en Suelos Suburbanos, Tratamientos en Suelos de Producción y Tratamientos en Suelos de Protección.

### Tratamientos del suelo suburbano

El Suelo Suburbano tiene tres tratamientos definidos:

**1. Tratamiento de Desarrollo – TDE:** Garantiza la incorporación de los predios sin desarrollar al proceso de urbanización. Para efectos de la aplicación del Tratamiento de Desarrollo se tendrá en cuenta si se trata de sectores sin desarrollo, es decir; aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento ni han realizado las cesiones correspondientes.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**2. Tratamiento de Consolidación TCS:** Busca garantizar la coherencia entre el objeto construido y el Modelo Territorial con acciones tendientes a dotar los elementos, equipamientos y servicios necesarios para completar el desarrollo de los sectores. La consolidación es una acción que busca completar los sectores con desarrollo incompleto continuando el proceso de urbanización y confirmando los usos, actividades y estructura suburbana.

**3. Tratamiento de Protección Ambiental – TPA:** Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo de tal forma que permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el municipio.

El Tratamiento de Protección Ambiental se aplica en las áreas demarcadas como pertenecientes al Sistema Ambiental.

### **Tratamientos del suelo de producción.**

Los tratamientos del suelo de protección se definen de la siguiente manera:

**1. Tratamiento de Producción con Restricciones Ambientales – TCR:** Hace referencia a las acciones que se realizarán en áreas con factores naturales que limitan su productividad agropecuaria y que no permiten garantizar una producción sustentable bajo las prácticas tradicionales de manejo, por lo que deben realizarse prácticas de conservación, obras civiles y prácticas agronómicas. Las restricciones corresponden a condiciones climáticas extremas, como desfavorables niveles de precipitaciones y temperaturas; a los tipos de suelo, las deficiencias de algunos nutrientes, acidez, salinidad, profundidad efectiva, alta pedregosidad; impermeabilidad; saturación de aguas o sales, a la inestabilidad y la pendiente del relieve, la susceptibilidad a la erosión y los grados en que esta se observa. Un buen porcentaje de estas áreas posee aptitud de uso forestal para el establecimiento de bosques protectores – productores, para sistemas agroforestales y establecimiento de sistemas de riego técnicamente manejados y regulados.

**2. Tratamiento de Producción sin Restricciones Ambientales – TSR:** Hace referencia a las acciones que se realizarán en sectores sin erosión evidente, con suelos de alta capacidad agronómica, de buen drenaje, fertilidad media, caracterizados por un relieve plano y / o ligeramente ondulados, en los cuales se pueden implementar actividades agropecuarias mecanizadas o intensivas sin mayores restricciones que las de conservación de los recursos naturales generales.



### **Tratamiento del suelo de protección.**

Son acciones imperativas y condicionantes para resolver, controlar o minimizar los conflictos ambientales en áreas de especial significación ambiental, o de alta fragilidad que cumplen funciones ambientales al prestar servicios y guardar reservas biológicas. Tienen diferentes categorías de usos y tratamientos de acuerdo a la importancia de los ecosistemas y a sus condiciones actuales; dentro de los tratamientos aplicados tenemos: Conservación, protección, restauración y manejo integral.

**1. Tratamiento de Conservación de Áreas – TCA:** Este tratamiento es aplicado a las áreas de interés público o social, o ecosistemas estratégicos, las cuales deben ser adquiridas por negociación directa o por expropiación de bienes de propiedad privada para su conservación estricta, ya que buscan asegurar el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio ambiente en su estado natural, según disposición del orden regional, nacional o internacional, así como de entes competentes. Este tratamiento se aplicará a las áreas estratégicas de utilidad pública e interés social del territorio, implementando la conservación total de los recursos hídricos, y recuperación de los recursos naturales, debe delimitarse y adquirirse las áreas estratégicas de las microcuencas abastecedoras de acueductos (nacimiento de la corriente principal en un radio de 100 m, sus áreas de recarga hídrica, el predio de sus bocatomas); y los relictos de bosque urbanos; se debe señalar estas áreas, prohibirse cualquier actividad agropecuaria en una franja de 30 m alrededor del cauce de la corriente a partir de la cota máxima de inundación; restringir los asentamientos humanos, eliminar vertimientos contaminantes, ya sean domésticos o industriales e incentivar planes de reforestación y revegetalización natural.

**2. Tratamiento de Protección Ambiental – TPA.:** Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo de tal forma que permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el municipio. Se aplicará a través de la reforestación protectora, protectora - productora, la revegetalización a través de procesos naturales de sucesión, se implementará la investigación controlada, el ecoturismo, la recreación pasiva; comprende la reserva forestal, las áreas de recarga hídrica, los nacimientos de ríos y quebradas, las rondas hídricas y demás cuerpos de agua. En todas las áreas que reciban este tratamiento deben restringirse los asentamientos urbanos.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**3. Tratamiento de Recuperación de Ecosistemas – TRE:** Este tratamiento es aplicado a los ecosistemas fuertemente deteriorados por causas naturales o antrópicas, los cuales deben ser recuperados o rehabilitados de manera artificial o natural para el restablecimiento de la estructura y función original de los mismos.

Corresponden a los espejos o cuerpos de agua del complejo cenagoso, este proceso de recuperación puede desarrollarse a través de la revegetalización natural, la descontaminación y la limpieza de los cuerpos de agua para evitar su paulatina desecación. En la reserva forestal deben implementarse programas y proyectos para la recuperación y conservación de los recursos agua y suelo.

**4. Tratamiento de Manejo Integral – TMI:** Este tratamiento es aplicado a áreas y / o ecosistemas de especial importancia ambiental que requieren de la actividad ordenada y planificada para el aprovechamiento óptimo y sostenible de sus recursos naturales, de tal forma que se armonice el desarrollo económico y social de la comunidad con la conservación y protección de los recursos naturales. Comprenden las zonas de amortiguación de las corrientes hídricas (20 m contiguos a la ronda hídrica de protección) (100 m contiguos a la ronda hídrica de protección).

### **Tratamientos de los suelos de protección.**

Los tratamientos para los suelos de protección se aplican de la siguiente manera:

#### **1. Áreas estratégicas de utilidad pública e interés social**

Microcuencas abastecedoras de acueductos (nacimientos, áreas de recarga hídrica y bocatomas) TCA.

#### **2. Áreas protegidas Área de Reserva Forestal. TPA - TRE**

2.1. Relictos de bosques del sector rural. TPA

2.2. Áreas de recarga hídrica diferentes de las de microcuencas abastecedoras. TPA - TRE

2.3. Rondas hídricas de los cauces de ríos, quebradas del municipio. TPA – TRE.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **3. Áreas de recuperación**

3.1. Cuerpos de Agua de la ciénaga TRE - TPA

### **4. Áreas de manejo integral**

4.1. Área de amortiguación de las corrientes hídricas.

4.2. Área de amortiguación de ciénagas TMI.

### **5. Zonas de amenaza**

Áreas de alto riesgo por amenazas naturales (erosión, deslizamientos, avenidas torrenciales, inundaciones). TPA – TRE

### **3. Régimen general para la construcción rural**

#### **Definición del régimen general para la construcción rural.**

Es el régimen preestablecido al cual deberán estar sujetos todos los proyectos e intenciones de desarrollo y construcción en suelo rural.

**Norma rural –definición del régimen de cesiones:** Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector o vereda.

**Disposiciones generales sobre el régimen de cesiones:** Dichas exigencias se podrán desarrollar al interior del proyecto o por fuera de éste en la zona rural, acorde con las políticas generales del PBOT y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1. Las parcelaciones deben cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente.

2. En el caso de las áreas a reservar para cobertura boscosa son exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación y se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto pudiendo contabilizarse como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



3. Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al municipio, por escritura pública debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas, además del área libre para equipamiento comunitario en función del área bruta del lote.

4. Para los casos de Vivienda Campestre es exigible entregar al municipio Áreas de Cesión Pública y para los Condominios Campestres se debe entregar a los copropietarios Áreas de Cesión Privada, todas las cesiones deberán entregarse a su respectivo destinatario debidamente escriturado, registrado y libre de gravámenes.

5. Los usos industriales o comerciales del suelo suburbano desarrollados en cualquier modalidad de agregación, como urbanizaciones abiertas o cerradas, deberán entregar Áreas de Cesión Pública al municipio y / o Áreas de Cesión Privada a los copropietarios según sea el caso.

6. Toda parcelación de cualquier uso y en cualquier modalidad de agregación deberá ceder áreas públicas y privadas de la siguiente manera: Para las parcelaciones tipo abierto con más de 2 Ha de área bruta es exigible entregar Áreas de Cesión Pública y para las parcelaciones tipo cerrado con más de 1 Ha es exigible entregar Áreas de Cesión Privada.

**Parámetros de construcción rural:** Las exigencias relacionadas con altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones dentro de una parcelación o cualquier desarrollo constructivo se regirán por los siguientes lineamientos generales; de acuerdo con la zona de localización y su actividad se establecerá áreas máximas edificables e índices de ocupación:

1. En áreas de Reserva Agrícola y de Aptitud Forestal Productora la norma propenderá por lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso agrícola o de producción al cual se debe destinar.

2. En zonas industriales se permitirá una mayor área construida, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento, una mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, áreas de esparcimiento, vivienda campesina y campestre, donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



3. En áreas de producción mixta, para especies menores se establecerán retiros entre las edificaciones con este uso y otras tales como las de vivienda, educativas, de salud, de investigación científica y otras a las que pueda generar impacto.

4. Así mismo, se deberá efectuar manejo y control de vertimientos y olores.

**Usos diferentes al residencial:** Para actividades diferentes al uso residencial, tales como las de servicio vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico asistenciales, religiosas, centros científicos y terciarias en general, se definirá una reglamentación específica que contemple la protección de los suelos de la zona, que la construcción de la edificación no genere impactos en el medio en que se emplaza y que esté determinada por un índice máximo de ocupación y área máxima edificable, que se cuente con el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y con los requerimientos específicos al interior de la misma. En el caso de la proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, se regirán por los retiros que para el efecto se determinen.

**Altura máxima y la habitabilidad:** En las áreas suburbanas la altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener mansarda integrada a la vivienda y los niveles de sótanos o semisótanos que requiera. Se estudiarán como casos especiales las edificaciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje. Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios. La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción. En las zonas de intervención que lo permitan, se podrá desarrollar una habitación adicional por parcela destinada a la habitación del mayordomo.

**Exigencias adicionales:** Para todo proyecto en suelos suburbanos se hará exigencias adicionales en lo relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos.

**Exigencia para el área construida:** Las exigencias relacionadas con altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación, propenderán por



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones dentro de una parcelación o cualquier desarrollo constructivo se regirán por los siguientes lineamientos generales; de acuerdo con la zona de localización y su actividad se establecerá áreas máximas edificables e índices de ocupación:

1. El área de lote mínima para el desarrollo de vivienda campestre o división predial en lotes suburbanos es de 2,200mts<sup>2</sup> y deben cumplir con un frente mínimo de 22-40mts.

2. El Índice de máximo de ocupación es del 15%.

2. La altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener mansarda integrada a la vivienda y los niveles de sótanos o semisótanos que requiera. Se estudiarán como casos especiales las edificaciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje.

3. Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.

Retiro lateral mayor a 3mts.

Retroceso mayor a 10 mts.

4. La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

5. En las zonas de intervención que lo permitan, se podrá desarrollar una habitación adicional por parcela destinada a la habitación del mayordomo.

6. Las edificaciones deben contemplar los retiros que se establecen en las normas estructurales.

**Subdivisión predial mediante el proceso de partición:** Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta en un máximo de cuatro predios. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo de lote que se establece en este PBOT, según la localización y la zona para el desarrollo de una vivienda. En caso de resultar de



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



la partición uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

#### 4. Normas de parcelación

**Subdivisión predial mediante el proceso de parcelación:** Entiéndase por parcelación toda división o subdivisión en cinco o más predios de un globo de terreno, ubicado en el suelo suburbano. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, rondas de corrientes hídricas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

**Localización de las parcelaciones:** Se desarrollan exclusivamente en suelo suburbano. Las parcelaciones para vivienda campestre se desarrollarán con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

**Área mínima de la parcela:** Para los suelos de producción el área mínima de una parcela para uso residencial, salvo lo previsto en normas de superior jerarquía, será igual a la UAF (Unidad Agrícola Familiar) y en todo caso no será inferior de 2 500 m<sup>2</sup>.

Los usos recreativos se pueden desarrollar en suelos de producción como usos condicionados en parcelas de 2 500 m<sup>2</sup>.

**Aspectos viales.** Las vías rurales serán de cuatro tipos; Vías Vehiculares, las cuales son Públicas o Privadas y Vías Peatonales, que serán Peatonales y Senderos. El urbanizador deberá presentar para aprobación el proyecto urbanístico con anticipación al proyecto arquitectónico, deberá especificar los tratamientos de superficie de los componentes viales y de espacio público. Además tendrá en cuenta que:

1. Cerramiento: El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia del retiro de la vía y será un elemento artificial transparente con altura máxima de 1,5 m o seto vivo con una altura que permita la visual.

En todo caso esta altura no podrá superar los 1,50 m.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



2. Retiros: La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma.

3. Mantenimiento: Todas las vías de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público, las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

**Vivienda campestre:** La vivienda campestre puede encontrarse en zonas de suelo suburbano donde el uso residencial sea permitido o condicionado, de acuerdo a unos parámetros definidos sobre tamaño, densidad, cobertura de servicios públicos y que se desarrolle de manera armónica con las características de una zona rural para así evitar impactos ambientales negativos, deterioro de los recursos naturales y un acelerado proceso de urbanización que pueda alterar o destruir el suelo rural.

En los talleres de Planeación Participativa desarrollados se identificaron las zonas para desarrollar dicha vivienda, y junto con el estudio técnico se determinó el área para éste uso. Estas zonas próximas al casco urbano se pueden identificar en el mapa de usos propuestos.

Las disposiciones que guiarán la vivienda campestre deben dar cumplimiento al Decreto 3600 de 2007, y las normas que lo modifiquen, en el que se reglamenta el ordenamiento del suelo rural y el desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo.

Se debe aclarar que en zonas de protección está prohibida la construcción de vivienda, igualmente en las zonas señaladas de alto riesgo no mitigable.

No se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre en zonas no identificadas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial para este uso.

Conforme al Artículo 21 del Decreto 3600 de 2007, las siguientes condiciones generales se deben aplicar para el otorgamiento de licencias para los distintos usos en suelo rural y rural suburbano.

1. **Movimiento de tierras:** El movimiento de tierras para parcelar o edificar sólo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción.

2. **Ambiente:** Se deberán conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°),



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



en las condiciones que determine la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.

**3. Condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios:** Cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos.

En su defecto, para otorgar licencias para la construcción de vivienda campestre en suelo rural y rural suburbano el constructor deberá garantizar la instalación de los servicios públicos bajo su responsabilidad y los costos que acarrea deben ser por cuenta de los propietarios, además deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales.

En todo caso, la prestación de dichos servicios deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la unidad mínima de actuación.

**4. Accesos viales:** Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aún cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.

**5. Cerramientos:** El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales de acuerdo con lo que para el efecto se especifique en las normas urbanísticas. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.

**6. Retrocesos:** En los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.

Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar deben darse de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas



definidas por la Corporación Autónoma Regional y en concordancia con la reglamentación dispuesta para el suelo rural.

## **Parte IV Sistemas estructurantes del territorio**

### **1. Servicios públicos domiciliarios**

#### **1.1 Prestación de servicios públicos domiciliarios**

Para los fines del presente Acuerdo se entenderá por servicios públicos domiciliarios y sus componentes los siguientes:

**Acueducto:** Incluye los sistemas de captación (pozos profundos, bocatomas, otros), redes de acueducto urbano y acueductos veredales, con su sistema de tuberías de conducción, tanques de almacenamiento, plantas de potabilización, redes de distribución y estructuras de control.

**Alcantarillado:** Comprende redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, pozos de inspección, drenaje de las aguas pluviales o mixtos, sistema de tratamiento, en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.

**Aseo:** Involucra aspectos como rutas de aseo, recolección y transporte de residuos sólidos, barrido de calles, áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de basuras, tales como canecas y contenedores, plantas de reciclaje, estación de transferencia, disposición y tratamiento final de los mismos.

**Energía eléctrica:** Implica redes de energía eléctrica y alumbrado público, con sus sistemas de conducción de alta, media y baja tensión, subestaciones eléctricas, torres, postes, luminarias y demás elementos complementarios.

**Telefonía:** Incluye las redes de teléfono con su sistema de cableado, el mobiliario para la prestación del servicio público, subestaciones y centros de control.

**Gas domiciliario:** Comprende las redes de distribución, subestaciones, centros de control y todas las instalaciones, equipos o infraestructura necesarias para la prestación del servicio.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**La prestación de los servicios públicos como instrumento del plan básico de ordenamiento territorial:** Adóptese la planificación y el desarrollo de proyectos para la prestación de los servicios públicos como un instrumento del Plan Básico de Ordenamiento para el cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias dispuestos en el documento de PBOT.

**Condicionamiento de los servicios públicos:** El municipio podrá encargarse de la prestación de los servicios públicos o concesionarlos a una empresa privada en sus diferentes modalidades, de manera que contribuyan al mejoramiento de la calidad y la cobertura de los mismos y se minimicen los impactos ambientales. En este sentido, la instalación y prestación de los servicios públicos en general estarán condicionadas a lo dispuesto en las normas urbanísticas de cada sector.

**Determinación de las características y especificaciones técnicas de las instalaciones y obras de infraestructura de los servicios públicos:** Las características y especificaciones técnicas de las instalaciones y obras de infraestructura de los servicios públicos serán establecidas por las empresas que operan estos servicios en el municipio de Santa Rosa del Sur, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la oficina de planeación municipal y según los requerimientos de las reglamentaciones afines, como elementos constituyentes e inherentes del conjunto de normas que se adopten para el ordenamiento del uso del suelo. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y/o el municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

**Prohibiciones en materia de servicios públicos.** Se prohíbe la instalación de servicios públicos por parte de las personas y/o entidades autorizadas para prestarlos, en contravención a las normas urbanísticas y de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación establecida en el presente Acuerdo y a la reglamentación específica del área. Así mismo, no se podrá conectar los servicios públicos a las construcciones o proyectos que carezcan de licencia de urbanización y del concepto previo de la empresa de servicios públicos o quienes haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes principales o maestras de acueducto y alcantarillado al área propuesta y el aseguramiento del suministro del servicio, salvo en las excepciones previstas.

Las obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos, que no cuenten con permiso o licencia expedida con base al conjunto de normas urbanísticas y de la reglamentación específica del uso del suelo, no se podrán



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



llevar a cabo, así como, deberán abstenerse de la instalación o prestación de servicios públicos con violación de la mencionada reglamentación, o en contravención de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella.

Es obligación de los funcionarios encargados de autorizar la instalación de servicios públicos en las empresas prestadoras de los mismos, cerciorarse de lo anterior antes de conceder la autorización. Se deberán archivar en el expediente correspondiente la información de la edificación o avance de obra que se va a conectar a los servicios, así como los documentos que justifiquen el juicio positivo o negativo de la decisión tomada.

El desacato de lo estipulado en el presente artículo, será comunicado por la administración del municipio de Santa Rosa del Sur a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para que en cumplimiento de sus funciones ejerzan vigilancia y control, así como, realicen las investigaciones y sanciones a que haya lugar.

**Cobertura de los servicios públicos en el municipio de Santa Rosa del Sur:** Se definen como áreas prioritarias para la instalación y suministro de los servicios públicos las siguientes:

En primer lugar la zona urbana con sus respectivas áreas suburbanas.

En segundo lugar la zona rural del municipio, priorizando los centros poblados.

La prestación de los servicios públicos dentro del área urbana, se suministrarán una vez se le haya dado debido cumplimiento a los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por cada empresa encargada de la prestación de los diferentes servicios.

En cuanto a las áreas de expansión urbana, que se incorporen como nuevas áreas urbanas, la prestación de los servicios se realizará de acuerdo a las características de cubrimiento, indicada en los planes parciales de incorporación. Las empresas de servicios públicos también podrán prestar sus servicios en las áreas rurales para usos no urbanos.

En las áreas definidas como zonas de viviendas semicampestre será responsabilidad del constructor la instalación de los servicios públicos.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Acueducto:** El municipio a través del Alcalde, Secretario de Planeación u otro funcionario delegado por el Alcalde podrán intervenir en la prestación del servicio de agua potable cuando:

Se use de manera indiscriminada del recurso agua.

Se violen los derechos del usuario relacionados con el suministro del agua, la desigualdad en el pago con respecto al consumo, afectaciones en la salud por el consumo del agua, entre otros.

También podrá intervenir para:

Crear cultura del manejo del agua y su conservación.

Fortalecer los programas de reposición de redes con alto grado de obsolescencia y ampliación de la cobertura del servicio.

Priorizar la construcción del acueducto y plantas de potabilización. El acueducto debe ser por gravedad y de una fuente hídrica de mayor capacidad, con el fin de minimizar los costos incurridos por el sistema por bombeo actual.

Mejorar la cobertura y la calidad del servicio de los acueductos veredales.

Garantizar el suministro mínimo de agua a la cabecera municipal y centros poblados, precisando las fuentes hídricas alternativas para tal fin.

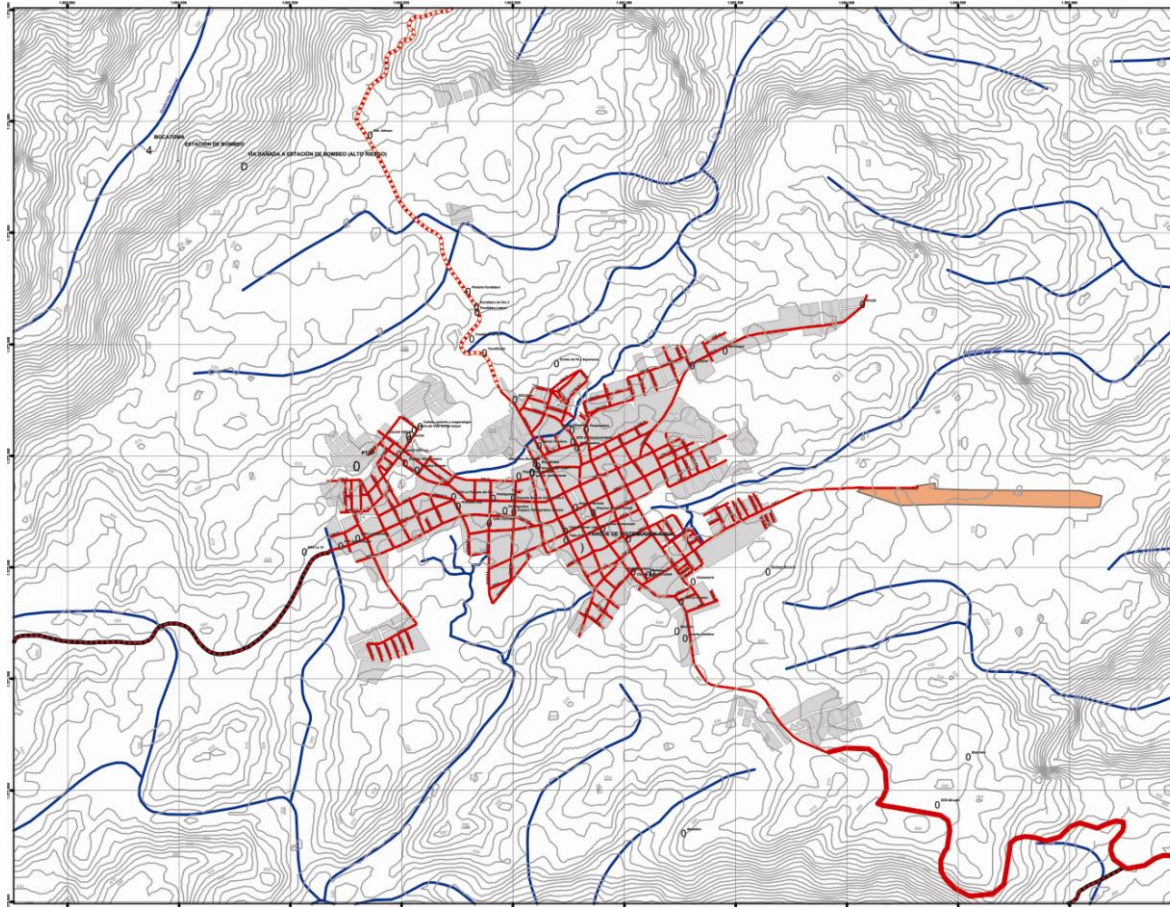
**Plan maestro de acueducto:** Adóptese lo estipulado en el Plan Maestro de Acueducto y demás planes concernientes al recurso hídrico de la Corporación y Departamento de Bolívar para garantizar el buen uso del agua y la adecuada prestación del servicio de agua potable en el municipio.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 13 Infraestructura acueducto



**ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN**

**CONVENCIONES TÉCNICAS**

**Equipamiento Acueducto**

- 4 BIOCISTONA
- ESTACION DE BOMBEO
- PTMP
- TANQUE DE DISTRIBUCIÓN AGUA
- VIA DAÑADA DE BOMBEO (ALTO RIESGO)

**CONVENCIONES GENERALES**

**HIDROLOGÍA**

- Drenaje Sencillo
- Flujograma

**TOPOGRAFÍA**

- Curva de Nivel

**DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA**

- Límite de Manzana

**INFRAESTRUCTURA**

- Equipamiento Urbano
- Aeropuerto
- Vías Urbanas
- Vías Rurales
- Vía Tipo 1
- Vía Tipo 3
- Vía Tipo 4
- Vía Tipo 5

**REVISIÓN CATEGÓRICA**

REVISIÓN CATEGÓRICA	REVISIÓN TÉCNICA

**PROYECTO**  
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR

**CONTIENE**  
MAPA INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO

**ESCALA GRÁFICA**

ESCALA GRÁFICA	1:1000
ESCALA GRÁFICA	1:1000
ESCALA GRÁFICA	1:1000
ESCALA GRÁFICA	1:1000



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Alcantarillado:** El municipio debe garantizar el tratamiento de las aguas residuales en los centros poblados mediante:

La minimización del impacto causado por el vertimiento de aguas servidas.

Ejecución de sistemas de descontaminación y tratamiento de aguas residuales

Mejoramiento de la calidad y cobertura del alcantarillado municipal

Vigilancia, control e imposición de sanciones a los usos contaminantes de las fuentes hídricas.

**Plan maestro de alcantarillado:** Adóptese lo estipulado en el Plan Maestro de Alcantarillado y demás planes concernientes a los cuerpos de agua de la Corporación y el Departamento de Bolívar para garantizar el tratamiento de los cuerpos de agua receptores y la óptima prestación del servicio de alcantarillado en el municipio.

**Aseo:** El municipio intervendrá en la prestación del servicio de aseo:

Estructurando un Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos Municipales y Especiales (separación, recolección, reciclaje y reutilización) para el municipio.

Gestionando mediante las vías diplomáticas la consecución del convenio para la construcción del Relleno Sanitario Regional con los municipios de Simití y San Pablo, debido a que ya se cuenta con el terreno destinado para tal fin aprobado por la corporación del Bolívar.

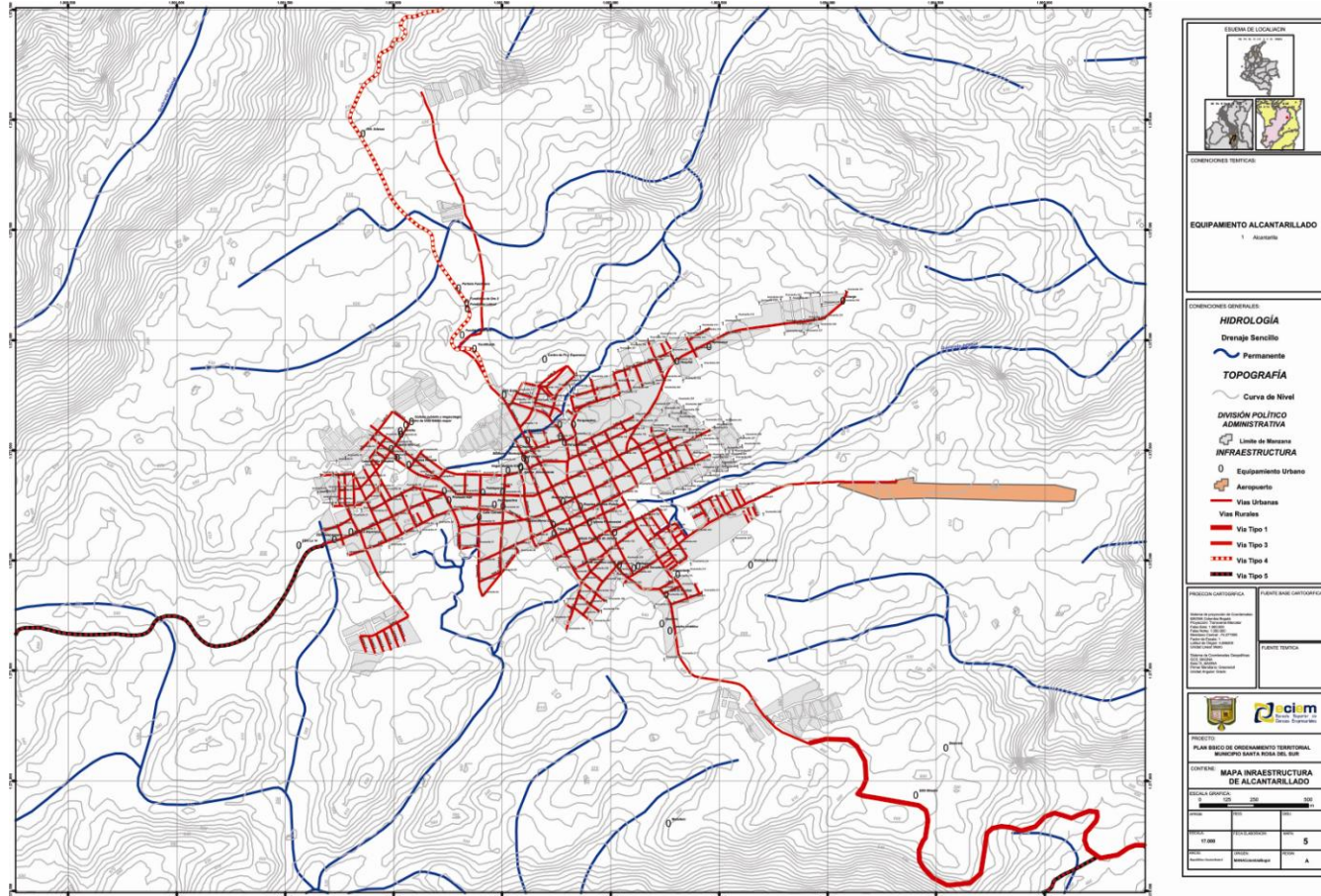
- Creando la escombrera municipal para el buen manejo de escombros y demás residuos resultantes de la construcción.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 14 Infraestructura alcantarillado





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Servicios de energía eléctrica, telefonía y gas domiciliario.** El municipio se involucrará en la prestación de estos servicios para:

Garantizar la cobertura y calidad del servicio

Coordinar con las empresas prestadoras del servicio las políticas y prioridades conforme a los requerimientos del municipio

## 1.2 Planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios

**Adopción de planes sectoriales:** Adoptase como planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el presente Acuerdo, a cada uno de los planes de gestión y resultados de corto, mediano y largo plazo que deben tener las empresas de servicios públicos de acuerdo a lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus disposiciones reglamentarias, de manera que sirva como base para el control que se ejerce sobre ellas.

## 2. Conectividad y movilidad

### 2.1 Definiciones en materia vial

**Sistema vial municipal:** Está constituido por el conjunto de vías nacionales, regionales, interveredales y urbanas que integran la malla vial que permite la intercomunicación terrestre al interior y al exterior del municipio.

**Ubicación de la infraestructura vial.** La ubicación de la infraestructura y equipamientos viales se debe realizar de manera que garanticen la adecuada relación funcional, entre los asentamientos de las zonas urbanas y rurales, apoyadas en los análisis viales y su relación con los sistemas regionales.

**Zonas del sistema vial:** Son áreas o bienes de uso público destinadas para la movilidad de transeúntes, vehículos y cargas, como calzadas, carriles, separadores, andenes, ciclovías, senderos, camellones, bahías de parqueo temporal de uso público para vehículos y motocicletas; los elementos de los cruces o intersecciones, como esquinas y glorietas, y las respectivas áreas de control ambiental. Los antejardines de propiedad privada se consideran parte integral del sistema vial, especialmente del espacio público aunque tenga limitaciones de uso público.

Las vías en general, son bienes de uso público, salvo las definidas dentro del uso privado o exclusivo, lo cual no significa que por ello no posean las características para ser consideradas como espacios públicos.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Zonas viales de uso público:** Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte público adquiridas por el municipio de Santa Rosa del Sur.

Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio de Santa Rosa del Sur por el urbanizador.

Los puentes, cunetas, infraestructura de protección, bahías de parqueo público y en general las obras de ingeniería que permitan el buen funcionamiento del sistema vial.

**Zonas viales de uso exclusivo:** Son zonas viales de uso restringido las destinadas para el uso de particulares, como las siguientes:

Las vías privadas comunales de las urbanizaciones y conjuntos cerrados, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.

Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

**Equipamiento vial:** Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería necesarias para el funcionamiento de una vía y sus elementos complementarios.

**Zonas de reserva vial:** Son las áreas de terreno o inmuebles que de conformidad con este Acuerdo o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la futura ubicación, construcción o ampliación del sistema vial principal del municipio, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción, y por lo tanto se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora en estas zonas.

Dentro de las zonas de reserva vial se encuentra la totalidad de las áreas necesarias para la construcción del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la Oficina de Planeación Municipal determine como prioritarias dentro de las redes locales proyectadas para su adecuada



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



accesibilidad. Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

La determinación de la localización y límites de las zonas de reserva vial, proyecta progresivamente el espacio público vial del municipio hasta su consolidación, también tiene como objeto informar a la comunidad Santarroseña sobre la política vial del municipio y establecer las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Para la solicitud de ocupación de zonas de reserva para carga y descarga en vía pública de materiales de obra y/o pasos provisionales por obra, el constructor (O sus representantes), el titular del inmueble o comunidades de vecinos, deberán presentar la documentación requerida para tal fin, antes de dar inicio a la obra, una vez obtenida la licencia.

Es responsabilidad de la Oficina de Planeación Municipal establecer las especificaciones de las zonas de reserva vial, así como, ordenar y aprobar los límites sobre el terreno cuando considere conveniente, de acuerdo con los planos aprobados y adoptados en el presente Acuerdo, para lo cual las autoridades de policía contribuirán de manera oportuna cuando sea necesario.

La Secretaría de Hacienda deberá reservar parte del presupuesto vigente para cancelar las indemnizaciones a que haya lugar una vez decidan construir nuevas vías o ampliar las vías actuales para el cambio de categoría u otros fines. Para tal efecto lo podrán hacer mediante compensación con gravámenes de valorización a través de las entidades administradoras de la red.

El Concejo Municipal podrá autorizar al alcalde la compensación parcial o total de los pagos de las indemnizaciones que se deban hacer por los terrenos afectados con cargo y de manera proporcional al impuesto predial que recaiga sobre el predio del cual se reservó la franja.

## 2.2 Plan vial y de transporte

**Formulación del plan vial:** El plan vial de Santa Rosa del Sur es un elemento orientador del desarrollo urbano del municipio, mediante el cual se establecen los objetivos y políticas a seguir en materia vial, definen y priorizan los ejes viales estratégicos de acuerdo a la función que cumplan dentro del sistema vial, determinan las dimensiones máximas y mínimas de las vías.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



El sistema vial corresponde a la totalidad de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de transeúntes y bienes, de manera que se optimice el uso de los recursos de infraestructura vial disponible y proyectada.

El plan vial debe ser lo suficientemente flexible como para permitir su adaptación a los cambios conforme a las necesidades futuras del municipio. En este sentido, debe buscar el mejoramiento ambiental de las áreas urbanas y servir como mecanismo de control del desarrollo urbano del municipio.

### **Objetivos**

**Objetivo general:** El municipio de Santa Rosa del Sur propone la creación de una política de aseguramiento de la movilidad mediante programas, proyectos y estrategias, encaminados a la educación ciudadana y a proporcionar escenarios viales que permitan un desarrollo urbanístico acorde con todas las necesidades presentes y futuras de los santarroseños, en cuanto a transporte de pasajeros y carga, tránsito peatonal y vehicular, señalización y zonas de parqueo, en concordancia con los usos del suelo proyectados.

### **Objetivos específicos:**

Dirigir el presupuesto destinado para infraestructura vial con el fin de garantizar el buen uso de los recursos.

Clasificar las vías de acuerdo a la importancia y capacidad de soportar volúmenes de tránsito para evitar congestionamiento vehicular y que en conjunto con las empresas de Servicios Públicos, el desarrollo urbanístico del municipio sea ordenado y planificado.

Construir un anillo vial para dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito intermunicipal e interdepartamental tanto de cargas como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalaciones de terminales para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.

Establecer políticas de restricción en las vías que rodean la plaza principal en el barrio El Centro, en cuanto a circulación de determinados vehículos.

Promover de manera creciente y sostenida la cultura ciudadana en conductores y peatones en materia de seguridad vial



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Proteger a usuarios vulnerables y a personas con movilidad reducida, mediante la integración y coordinación con las entidades del sector comprometidas en la implementación y ejecución del plan de seguridad vial

Invertir recursos en programas para la prevención y reducción de la accidentalidad vial, así como, para la atención médica y asistencial oportuna a las víctimas de estos eventos.

**Sistemas vehiculares nuevos:** Todo predio a urbanizar debe contemplar un sistema vehicular de uso público, como sigue:

Que conforme una malla vial vehicular conexa, de manera que se enlace con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

Que toda edificación y/o mejora disponga de vías de acceso y vías peatonales en óptimas condiciones para la adecuada circulación del parque automotor y de transeúntes.

El municipio de Santa Rosa del Sur, en cabeza de su Secretaría de Planeación, tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas.

**Cesiones obligatorias gratuitas:** Toda persona natural o jurídica que proyecte la construcción de una urbanización, loteo u otro tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, la franja de terreno correspondiente a las vías que resulte del esquema básico otorgado por la Oficina de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o loteo, lo cual incluye los andenes, separadores de vías y las vías de acceso o de parqueo para transporte público, si el caso lo amerita.

**Parágrafo:** Cuando se dificulte el cumplimiento a cabalidad de las normas establecidas en este capítulo, por parte de algunos de los sectores urbanizados, la Oficina de Planeación Municipal podrá realizar las modificaciones y soluciones que considere pertinente para cada sector en particular.

**Clasificación:** En el plan vial se incluye la clasificación de las vías en diferentes categorías de acuerdo con funcionalidad. Además define la adecuación de la vía, la cual puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios y elementos constitutivos del espacio público como andenes, sardineles, arborización, demarcación, espacios para la circulación de bicicletas y transeúntes con movilidad reducida, etc.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



La forma de mejorar las vías de la red urbana del municipio se consigue mediante:

Priorización funcional de las vías.

Ejecución de programas de adecuación de vías, cuyas especificaciones no corresponden con la priorización determinada, en armonía con programas de administración y organización de tránsito.

Gestionar la pavimentación de las vías en áreas con cobertura de servicios públicos.

Se debe hacer el mayor acercamiento a las cesiones otorgadas.

**Clasificación de las vías del municipio:** El Sistema vial está conformado por las vías arterias principales, vías arterias secundarias y vías locales.

Vía Arteria Principal: Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) cuya función es soportar los flujos de tránsito generados por el transporte interurbano de bienes y personas, además de conectar el municipio con las vías intermunicipales e interdepartamentales.

Vía Arteria Secundaria: Es el conjunto de vías direccionales que por su dimensión y especificaciones permiten la conexión con la red de vías locales y tránsitos ocasionados por el transporte público dependiendo de los requerimientos de la población.

Vías Locales: Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tiene como función la accesibilidad y tránsito local ocasionado por el transporte particular y acceso directo a los edificios y propiedades privadas.

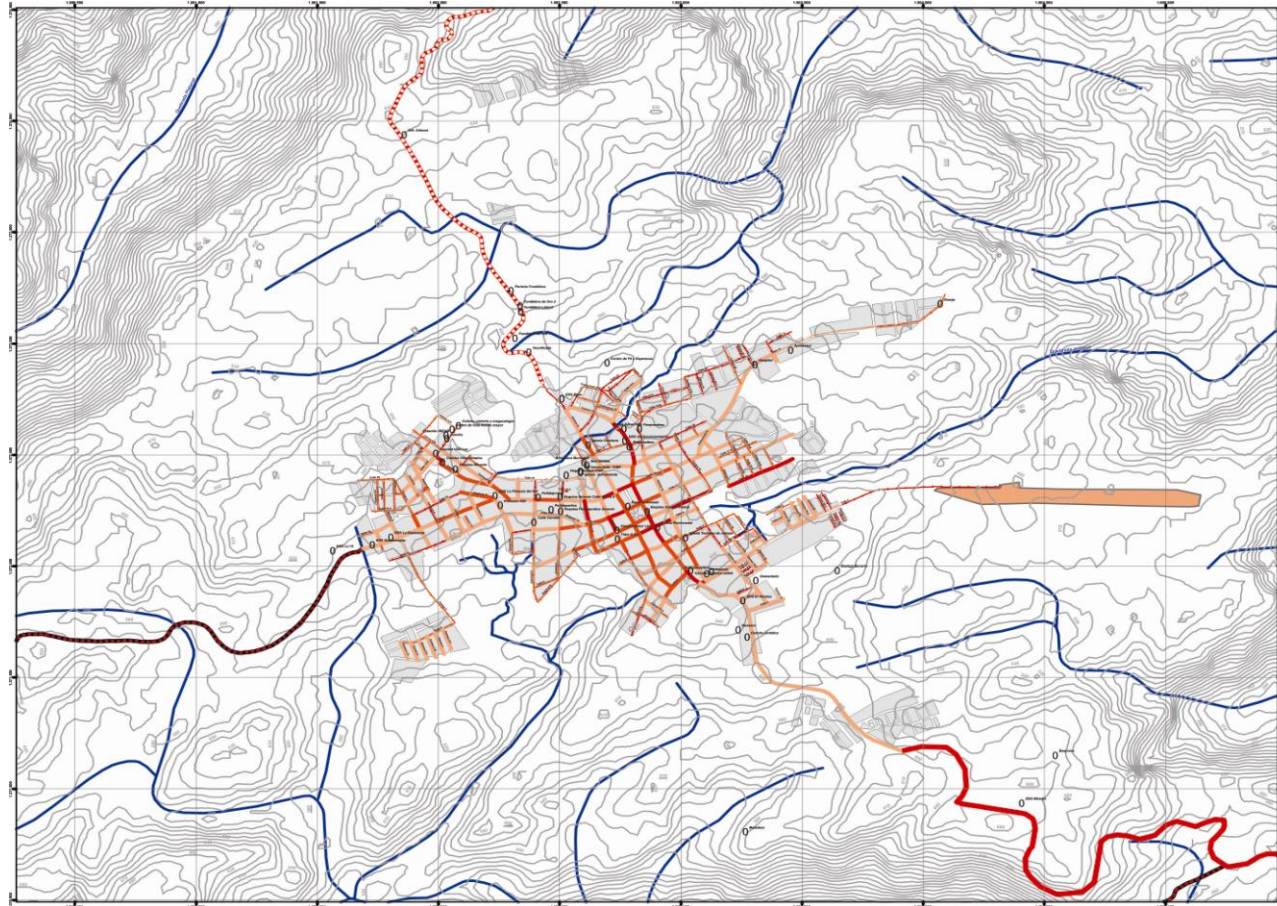
**Clasificación de las vías urbanas.** Adóptese la clasificación de las vías urbanas del municipio de Santa Rosa del Sur, contenida en el siguiente mapa



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 15 Clasificación de las vías urbanas



**ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN**

**CONDICIONES TÉCNICAS**

ESTADO VÍA	COLOR	ESPAZAMIENTO
Permanente en buen estado	Naranja	12.00
Permanente en regular estado	Rojo	9.00
Discontinua en buen estado	Naranja	6.00
Discontinua en regular estado	Rojo	4.50
Discontinua en mal estado	Naranja	3.00
Discontinua en muy mal estado	Rojo	1.50

**CONDICIONES GENERALES:**

**HIDROLOGÍA**  
Drenaje Sencillo  
Permanente

**TOPOGRAFÍA**  
Curva de Nivel

**DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA**  
Límite de Manzana

**INFRAESTRUCTURA**  
Equipamiento Urbano  
Asfumeo  
Vías Rurales  
Vía Tipo 1  
Vía Tipo 3  
Vía Tipo 4  
Vía Tipo 5

**PROYECCIÓN CARTOGRAFICA**

**PROYECTO:**  
PLAN BÁSICO DE ORGANAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR

**CONTIENE:**  
MAPA ESTRUCTURA VIAL URBANA

**ESCALA GRÁFICA:**

1:1000	1:5000	1:10000	1:20000	1:40000	1:80000
1:1000	1:5000	1:10000	1:20000	1:40000	1:80000
1:1000	1:5000	1:10000	1:20000	1:40000	1:80000



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Dimensionamiento y características de las vías:** Para la construcción o adecuación de las vías urbanas en sus diferentes categorías se deberán fundamentar en las siguientes especificaciones mínimas:

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS Y ANEXIDADES					
Categoría	Franja Verde Izquierda (m)	Andén Izquierdo (m)	Calzada (m)	Andén Derecho (m)	Franja Verde Derecha (m)
I	1.00	1.20 a 2.40	7.20	1.20 a 2.40	1.00
II		1.20 a 2.40	6.00 a 7.20	1.20 a 2.40	
III		1.20	5.00 a 6.00	1.20	
IV			Peatonal		
<b>Fuente:</b> El autor					

**Control y vigilancia sobre las vías:** Toda proyecto vial a ejecutar por parte de cualquiera entidad deberá ser informada antes de su inicio a la Oficina de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

### 2.3 Reglamentación de la nomenclatura

**Disposiciones generales:** Es de orden público e interés social, contar con una nomenclatura numérica para el municipio de Santa Rosa del Sur que ayude a distinguir con facilidad su estructura urbana con su red vial, sus espacios urbanos públicos y privados, del total de la estructura urbana desarrollada y sus reservas para el crecimiento futuro.

La designación de nomenclatura numérica oficial del municipio de Santa Rosa del Sur se sujetarán a las disposiciones de la Constitución Política, las normativas y reglamentos municipales de desarrollo urbano y construcción y demás disposiciones aplicables. Dicha asignación deberá regirse por los siguientes aspectos:

- Una misma calle no podrá tener dos números distintos, y dos calles distintas no podrán compartir el mismo número. En este sentido, un mismo predio no podrá tener dos nomenclaturas oficiales distintos, y dos predios diferentes no podrán tener la misma nomenclatura oficial.
- En caso de que una vía sea continuidad de otra vía existente con su nomenclatura ya definida, prevalecerá la numeración de ésta.
- En caso de un nuevo barrio o urbanización, no se puede usar la nomenclatura ya existente.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



- Para la adecuada identificación de las calles, la placa de nomenclatura correspondiente, deberá ser colocada en los muros de las edificaciones que hagan esquina con otra calle, para cuyo efecto los propietarios de éstas, están obligados a permitir la colocación de la misma.

**Cambio de la nomenclatura:** La propuesta del cambio de nomenclatura deberá formularse por:

Un funcionario de la Alcaldía municipal

Como mínimo, doce habitantes que vivan o tengan propiedades en la calle a modificar

Las personas físicas o morales que soliciten la aprobación del fraccionamiento.

El interesado deberá enviar su solicitud por escrito con sus respectivas motivaciones, acompañada de lo siguiente:

Estudio que indique la carencia de una nomenclatura en las vías y demás bienes públicos.

Los datos biográficos que correspondan.

Para que la propuesta sea válida debe contar con las firmas de la mitad más uno de los propietarios de los lotes colindantes a la vía pública, debidamente acompañada del interés jurídico que los motiva.

Croquis de ubicación de los que suscriben en apoyo a la solicitud.

**Instalación de la nomenclatura:** Las placas para la nomenclatura de las calles deberán ajustarse a las características, ubicación y otras especificaciones establecidas por la Secretaría de Planeación, así mismo, se deberán incluir las dimensiones y tipografía, el nombre de la calle, el barrio o sector y la orientación de la calle.

Las personas podrán donar placas para la nomenclatura, siempre y cuando se sujeten a las especificaciones que al respecto emita la Secretaría. Una vez aprobada la donación por la Tesorería Municipal, el donador podrá imprimir su logotipo, razón social o nombre. Lo anterior estará condicionado a que el área publicitaria insertada en la nomenclatura no impida la visibilidad de ésta.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Numeración:** La numeración deberá ser en números nones para una acera y pares para la otra, con secuencia de seis en seis, con un seriado máximo de 120 para cada cuadra.

**Contravenciones:** Las acciones en contravención con el presente reglamento son:

Destruir en forma deliberada o cometer actos de vandalismo en contra de los señalamientos que forman parte de la nomenclatura de las vías públicas propiedad del municipio.

Cambiar premeditadamente y sin autorización de la Secretaría de Planeación municipal, las denominaciones de las placas instaladas en las vías públicas.

Obstaculizar la denominación de la nomenclatura a la vista de los transeúntes.

Quitar la nomenclatura de aquellos inmuebles en los que se instalaron por formar esquina o intersección con otra vía pública.

Modificar la numeración que se le haya sido asignado a un inmueble sin la autorización de la autoridad competente.

**Sanciones:** Las acciones realizadas en contra del presente reglamento incurrirán en las siguientes sanciones:

Si la infracción cometida se encuentra dentro de las establecidas en el artículo anterior, se sancionará con multa entre 10 a 30 veces el salario mínimo legal vigente.

Si la contravención realizada está artículo anterior, y además quien la cometió fue propietario del inmueble, se le sancionará con multa de 15 a 40 veces el salario mínimo legal vigente y la reposición de la nomenclatura.

Para la aplicación de las sanciones, la Alcaldía deberá tomar en cuenta la gravedad de la falta, las circunstancias del caso, las condiciones socioeconómicas del infractor y la reincidencia, sin perjuicio de que la autoridad municipal decida proceder penalmente en contra del infractor.

**Modificaciones al reglamento:** El presente reglamento podrá ser reformado o actualizado en la medida en que modifiquen las condiciones socioeconómicas del municipio, en relación al crecimiento demográfico, social y desarrollo de



actividades económicas y demás aspectos de la vida comunitaria, para lo cual se debe tener en cuenta la opinión de la propia comunidad.

### 3. Espacio público y cesiones obligatorias gratuitas

#### 3.1 Reglamentación del espacio público

**Generalidades:** Las normas para el espacio público definen la forma como se desarrolla y se gestiona los bienes de uso colectivo y del sistema peatonal.

**Andenes:** El andén es la franja de espacio público ininterrumpida que facilita la circulación peatonal. Deberá contemplar los siguientes aspectos:

Especificaciones generales:

Ningún andén tendrá una sección menor de 1,20 m.

El andén debe ser a nivel de vía, continuo en sentido longitudinal y transversal construido con materiales duros antideslizantes.

En los andenes no debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, por lo que no debe observarse ningún tipo de mobiliario urbano sobre ellos.

No se permite el estacionamiento de vehículos en el andén.

El andén debe dar cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto de la continuidad y accesibilidad para transeúntes con movilidad reducida.

Debe estar diseñado y construido con materiales que permitan el tránsito de las personas con limitación visual.

Accesos vehiculares en andenes:

Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.

Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén.

Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0,50 metros.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Antejardines:** Los antejardines son áreas situadas entre las fachadas exteriores de la edificación o línea de paramento y la línea de demarcación del predio. Constituyen un elemento arquitectónico de los inmuebles que hacen parte del espacio público, los cuales se rigen por las siguientes disposiciones generales:

Especificaciones generales:

No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.

Las zonas con uso residencial deberán ser empedradas y arborizadas, salvo las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

Las zonas con uso de comercio y servicios deberán ser en material duro y superficie continua, con arborización al mismo nivel del andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón.

Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano.

En zonas y ejes comerciales y de servicios con diseño unificado, los antejardines se podrán habilitar con mobiliario urbano removible, el cual será recogido diariamente, a condición de no plantear acceso vehicular, ni estacionamiento, ni interferir la circulación peatonal.

El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.

**Cerramientos:** Los cerramientos son elementos con los cuales se delimita el espacio privado. Se regulan de la siguiente manera:

Cerramiento en antejardín:

Se permite un zócalo de 0,50 metros, sobre el cual se debe establecer el cerramiento con 90% de transparencia y 0,90 metros de altura.

El cerramiento de clubes privados, zonas deportivas, centros recreacionales y vacacionales será reglamentado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

Cerramiento en lotes:



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Debe construirse un cerramiento en mampostería de ladrillo a los lotes sin desarrollo.

El cerramiento en ningún caso tendrá una altura menor de 2,50 m.

No se permiten rejas o transparencias en los cerramientos de lotes.

Frente a un lote con cerramiento deberá instalarse una lámpara para iluminación nocturna.

**Senderos:** Los senderos son las franjas de circulación peatonal arborizada y dotada del respectivo mobiliario urbano que no hacen parte de las áreas de amortiguación de las rondas hídricas de los ríos Tiguí, Boque, Inanea y las quebradas el Platanal, las Mercedes, entre otras. Los senderos se regulan por las siguientes disposiciones:

**Continuidad:** Los senderos deberán ser continuos en su perfil y nivel, sin gradas o escalones que puedan presentar peligro para el desplazamiento.

**Perfil:** El perfil mínimo será de 8,0 m.

**Cruces:** Los cruces entre avenidas peatonales y vías vehiculares del plan vial deberán ser a desnivel, de forma tal que el sendero efectúe el cambio de nivel requerido.

**Aislamientos:** En los casos en que el sendero se desplace de forma paralela a una vía del plan vial, deberá existir un aislamiento arborizado e independiente del andén.

**Características:** Las características técnicas de la iluminación, las pendientes máximas, el tipo de mobiliario y arborización, serán objeto de diseños específicos aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

**Materiales:** Los materiales serán antideslizantes, no podrán presentar cambios de nivel y deberán ser reemplazables fácilmente según normas que adopte la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

**Elementos de control en zonas de uso público:** Los elementos de control son aquellos que se utilizan para proteger las funciones de un espacio público determinado, el cual no debe restringir el uso, desplazamiento, recreación o relación ciudadana. Se regulan de la siguiente manera:



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Áreas de Cesión Pública:** Pueden ser objeto de control para propósitos de seguridad y mantenimiento exclusivamente, cuando se encuentren ejecutadas o se ejecuten en ellas las obras de construcción o adecuación para el desarrollo de usos dotacionales previstos en el PBOT y siempre y cuando no se prive a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, para lo cual la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Desarrollo Municipal definirá sus características como parte del mobiliario urbano. En ningún caso se permitirá efectuar controles al interior de las Áreas de Cesión Pública que subdividan total o parcialmente el terreno, así dichas zonas se encuentren discriminadas y delimitadas específicamente para la construcción de infraestructura propia del uso recreativo público o de cualquiera de las instalaciones previstas como parte del equipamiento comunal público. Sin perjuicio de lo anterior y cuando sea estrictamente necesario, al interior de las Áreas de Cesión Pública podrá utilizarse, para fines de control, elementos del mobiliario urbano tales como barandas y rejas con altura máxima de 1,20 m.

**Sistema ambiental:** Las rondas hídricas y las áreas de amortiguación de éstas no podrán tener ningún elemento de control. Los sistemas peatonales o senderos que se construyan en las áreas de amortiguación de las rondas hídricas en ningún caso tendrán elementos de control que impidan el libre, fluido y continuo tránsito. Los componentes ecológicos y de diversión podrán establecer controles en el acceso a fin de establecer contribuciones económicas de los usuarios como mecanismo para garantizar su mantenimiento.

**Sistema vial:** El sistema vial interno de la ciudad no tendrá elementos de control como peajes o accesos restringidos, excepto para el acceso a conjuntos cerrados. El tránsito por el sistema vial de la ciudad deberá ser fluido y continuo, sin ningún tipo de obstáculo

### **3.2. Plan del espacio público**

#### **El sistema espacio público**

Basado en lo establecido por la Ley 388 de 1997, decreto 1052 de 1998, ley 881 del 2004, ley 1228 del 2008, decreto 1504 de 2008, ley 810 del 2003, ley 675 de 2001 se establecen las siguientes disposiciones para el sistema de espacio público.

**Formulación del plan del espacio público.** Aborda el espacio público como sistema ordenador y estructurante del municipio, a manera de garantía para



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



conseguir el modelo de ordenamiento planteado en el PBOT, a partir de puntos ordenadores comunes, como los siguientes:

- La preservación de los recursos naturales y sus quebradas afluentes.
- Recuperación de la cobertura boscosa a través de proyectos de Senderos Ecológicos.
- Implementación del Plan Vial Municipal.
- Proyectos para el fortalecimiento de la economía municipal que permita la inversión en el sistema espacial.
- Integración entre los elementos constitutivos naturales, artificiales y los complementarios, según lo establecido en el Decreto Nacional 1504 de 1998.
- Incorporación del espacio público rural como elemento fundamental y articulador entre lo urbano y lo rural. Se encuentra constituido por los siguientes elementos: Servicios ambientales no valorizados ni compensados, desconocimiento funcional del sector rural, presión urbana sobre las áreas protegidas.

**Obligación de las autoridades municipales.** Es deber de la alcaldía municipal garantizar la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio de Santa Rosa del Sur deberá dar prioridad a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

**Definición del espacio público.** El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**Componentes del espacio público.** El espacio público comprende, entre otros, los siguientes elementos:

**Componentes Artificiales o Construidos:** Son los bienes artificiales o contruidos de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo, así como, los elementos arquitectónicos, espaciales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público. Dentro de los elementos constitutivos artificiales o contruidos del espacio público según su naturaleza y funcionalidad con que cuenta el municipio de Santa Rosa el Sur se encuentran:



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Infraestructuras de servicios públicos: Plantas de tratamiento, tanques de almacenamientos, redes de distribución y demás instalaciones requeridas para la prestación de los servicios públicos.

Plazas, parques y zonas verdes: Parque Central, Parque el Carmen, parques de bolsillos en diferentes barrios, las zonas verdes de acompañamiento inmobiliario, las zonas verdes componentes de la sección vial y las zonas verdes interiores de los equipamientos, industrias, complejos comerciales y de servicios, y conjuntos residenciales.

Equipamientos y edificios públicos: El polideportivo, las canchas deportivas ubicadas en los barrios Villa Olímpica, Idema, las urbanizaciones el Prado y el Lago y en las diferentes instituciones educativas. El hospital Manuel Elkin Patarroyo, la Alcaldía municipal, la planta de beneficio animal, el cementerio central, la iglesia católica Santa Rosa de Lima y San Isidro, la plaza de ferias, las instituciones educativas Alfredo Nobel, la Inmaculada y María Montessori.

Centralidades (nodos de actividad): Una centralidad representativa del municipio de Santa Rosa del Sur es la actividad comercial que se concentra en el barrio centro en los alrededores del parque central.

Vías y sistemas de movilidad: La totalidad de las vías y sus elementos complementarios que permitan la adecuada movilidad de los habitantes municipio.

Componentes naturales: Son aquellos elementos constitutivos del espacio público natural de dominio público cuyo uso es común, así como, los espacios naturales de los inmuebles privados que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público. Los elementos naturales del municipio de Santa Rosa del Sur son:

Orográficos: Los de primer orden son La serranía de San Lucas con sus paisajes de montaña y variedad de relieve como filas-vigas, crestas homoclinales, espinazos y crestones homoclinales, cañones o valles erosiónales y vallecitos coluvio-aluviales y la teta de San Lucas. Dentro de los de segundo orden está el mirador natural ubicado a las afueras del municipio por la vía que comunica con Simití. Reserva Forestal Urbana ubicada en la urbanización El Lago.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Hidrográficos:** de primer orden las cuencas de los ríos Tiguí, Boque, Inanea y las quebradas el Platanal y las Mercedes. De segundo orden las quebradas La Urbina, Las Lajas, Los Paujiles, El Tigre, El Obispo, Gobernador, Gramalote, Ororia, Gramalotica, Trojitas, Marcelo, Palestina, Milongo, Santa Bárbara, San Luquitas, San José, La Fría.

**Elementos complementarios:** Hacen parte de los elementos complementarios del espacio público los siguientes:

**Monumentos y obras artísticas:** Virgen Santa Teresita del Niño Jesús (ubicada en el parque central), Monumento alusivo al hombre agricultor y ganadero del municipio de Santa Rosa del Sur (ubicado en el barrio La Floresta), Mural ecológico (ubicado en el polideportivo).

Amoblamiento.

Arbolado urbano

Elementos de organización

Elementos de servicio

Elementos de salud e higiene

Elementos de seguridad

Señalización

Sistema vial y de transporte

Sistema de centralidades

Sistema de equipamientos

Sistema del espacio público

Sistema servicios públicos

**Destino de los bienes de uso público:** El Concejo Municipal, o el Alcalde son los únicos con potestad para cambiar el destino de los bienes de uso público perteneciente al espacio público, durante la vigencia del corto y mediano plazo, a través de planes parciales y demás instrumentos, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores, todas estas condiciones estarán definidas según lo establecido en el presente acuerdo. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

**Conformación del espacio público.** El sistema del espacio público está integrado por el conjunto de los elementos constitutivos naturales, construidos y



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



complementarios del municipio de Santa Rosa del Sur; el cual hace parte integral del presente PBOT.

**Planeación, diseño y construcción del espacio público.** El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que las personas con movilidad reducida (temporal o permanente) o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, puedan transitar sin dificultad alguna, de conformidad con la Ley 361 de 1997, Decreto 734 de 2012 y Ley 1287 de 2009 y sus normas reglamentarias.

**Licencias para intervención y ocupación del espacio público.** La oficina de planeación municipal es la única responsable de la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público. La licencia será otorgada siempre y cuando la intervención se realice con elementos removibles y se garantice la movilidad permanente de los transeúntes, especialmente, las personas con movilidad reducida y limitación visual.

Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice áreas pertenecientes al espacio público, el municipio podrá establecer mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas.

Las licencias deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental, así como al impacto urbano de la construcción propuesta y la coherencia de las obras con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**Prohibiciones en materia de ocupación ilegal del espacio público.** Se prohíbe la ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, así como, el encerramiento sin permiso previo de la oficina de planeación municipal. También se prohíbe realizar intervenciones sin licencia o infringiéndola, en áreas pertenecientes al espacio público y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones. El incumplimiento de lo establecido en este artículo dará lugar a las sanciones urbanísticas que establece el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, decreto 1469 del 2010 y el presente Acuerdo.

**Parágrafo 1.** La Alcaldía Municipal podrá otorgar permisos para la ocupación del espacio público por parte de vendedores informales y trabajadores callejeros, si se cumplen los siguientes requisitos en concordancia con la Ley 9 de 1.989, La Ley 388 de 1.997 y los decretos reglamentarios:



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Los sitios deben ser establecidos por la Alcaldía Municipal y su ocupación será de manera temporal.

Los quioscos y mobiliarios utilizados deben ser de propiedad del municipio o cedidos por empresas comerciales a título gratuito.

Las actividades a realizar no deben atentar contra la salud o el bienestar de los santarroseños.

Los vendedores autorizados deben presentar el recibo que demuestre el pago previo de los impuestos correspondientes.

**Parágrafo 2.** Los vendedores ambulantes y trabajadores callejeros que cumplan con los requisitos del parágrafo anterior, deberán ser carnetizados, para que la oficina de planeación Municipal, lleve debidamente un registro y pueda confirmar el pago correspondiente por concepto de las tarifas que establezca la Secretaría de Hacienda del municipio de Santa Rosa del Sur.

**Propaganda y publicidad exterior.** La publicidad exterior visual se hará conforme a lo establecido en la Ley 140 de 1994 y demás decretos reglamentarios. Por lo tanto, se prohíbe utilizar en forma permanente el espacio de uso público para hacer propaganda y/o publicidad de cualquier naturaleza; por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse con estos fines. La publicidad que se localice en los equipamientos deportivos y recreativos deberá cumplir con las disposiciones que rigen la materia.

**Parágrafo 1.** La Alcaldía Municipal otorgará los permisos para la colocación de pancartas y pasacalles, si se cumple con los siguientes requisitos:

Los sitios deben ser establecidos por la Oficina de Planeación Municipal y su ocupación será de manera temporal

Los avisos o pancartas deben ser removibles con un área máxima de 1.50 m<sup>2</sup>. El contenido de lo anunciado no debe atentar contra la salud o el bienestar de los santarroseños.

Los vendedores autorizados deben presentar el recibo que demuestre el pago previo de los impuestos correspondientes.

**Parágrafo 2.** Se autorizan anuncios en los locales comerciales si cumplen con los siguientes requisitos:

Los anuncios deben estar adosados a las fachadas de las edificaciones.

El diseño debe adaptarse a la disposición de las fachadas.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



El área debe ser igual o inferior a 1.50 M<sup>2</sup>.

#### **4. Equipamientos colectivos**

##### **Sistema de equipamiento colectivo**

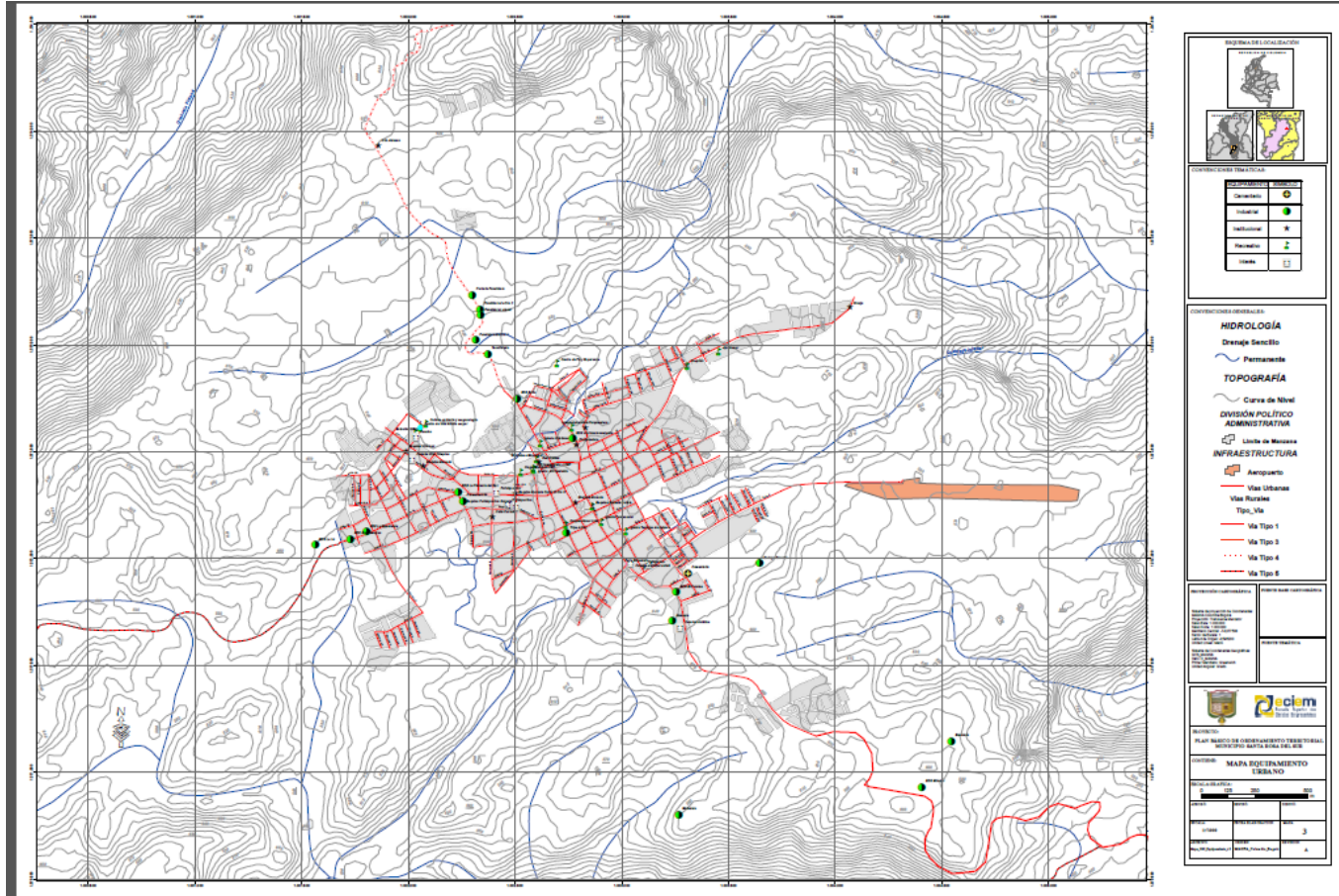
Sistema de equipamientos: Es el conjunto de inmuebles de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a las residenciales, y son fundamentales para la satisfacción de necesidades colectivas de salud, educación, cultura, abastecimiento, bienestar social, seguridad, administrativos, etc.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Mapas 16 Equipamiento urbano





CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Sistema de equipamientos sociales urbanos.** En general se plantea la implementación de programas de construcción, mejoramiento y dotación con el fin de ampliar la cobertura de los servicios de educación y salud.

**Educación:** Se presenta la necesidad de mejorar de las condiciones locativas de los planteles educativos, así como de ampliar la cobertura en el área rural y urbana, con el fin de que tengan capacidad de albergar a la cantidad de estudiantes actuales y prestar el servicio en óptimas condiciones.

Todas las instituciones también deben contar con la definición de espacios determinados como:

- ✓ Aulas escolares
- ✓ Salas de sistemas
- ✓ Salas de informática
- ✓ Espacios para talleres y laboratorios
- ✓ Espacios deportivos debidamente demarcados e iluminados
- ✓ Dotación de baños
- ✓ Contar con los servicios públicos correspondientes
- ✓ Los espacios adecuados como laboratorios y talleres deben contar con la dotación y equipos correspondientes.

Dado el crecimiento de la población y para garantizar calidad en el servicio de educación, se propone a largo plazo la construcción de un Mega Colegio, con el fin de garantizar un espacio idóneo y evitar el hacinamiento para el cumplimiento de los programas escolares.

Para la formación en educación superior, se considera importante la construcción o adecuación de un espacio amplio y únicamente destinado al desarrollo de programas de educación técnica y tecnológica, realizando la gestión correspondiente con las entidades educativas y organizaciones gremiales que apoyan el fomento de la educación superior.

**Salud:** Se considera importante el mantenimiento periódico de la infraestructura Hospitalaria, así como el cuidado de los equipamientos, así mismo se propone la ampliación del Centro Hospitalario Manuel Elkin Patarroyo, con el objeto de ofrecer servicios de salud con nivel II de complejidad.

Entre los proyectos manifestados por la población se sugirió la Instalación de un Horno incinerador de residuos hospitalarios. Para el desarrollo de esta propuesta se deberán tramitar las licencias correspondientes, cumpliendo con la normatividad vigente y adquiriendo la licencia a que se dé lugar. Decreto



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



2820 de 2010, ley 9 del 79, decreto 2676 del 2000, decreto 4147 del 2005, decreto 948 del 2005, decreto 1594 de 1984.

**Cultura:** Se propone el mantenimiento y equipamiento constante de la Biblioteca. Se debe buscar el espacio para construcción de un centro cultural y/o casa de la cultura, en donde se cuente con espacios para albergar y realizar las actividades correspondientes a cursos y/o programas que fortalezcan la cultura Santa Roseña.

Para la educación infantil se propone el diseño de una ludoteca, para estimular el desarrollo físico y mental de los infantes.

**Recreación y Deporte:** Se debe realizar mantenimiento y dotación constante de los espacios deportivos actuales. Ley 181 de 1995.

**Seguridad y administrativos:** Se debe fortalecer el tema de la conformación del cuerpo de Bomberos voluntarios del municipio y este grupo debe contar con una sede, ya sea de propiedad del municipio o en arriendo, con el fin de contar con las herramientas y medios para atender de manera oportuna las situaciones relacionadas con incendios, explosiones o calamidades relacionadas.

**Cultos:** Las iglesias nuevas cuyos cultos incluyen música y otros eventos, deberán tener en cuenta los niveles de sonido y tener horarios establecidos que no afecten la cotidianidad si están ubicados en zonas residenciales. Igualmente deben revisar la cantidad de asistentes para que de ser necesario, establezcan zonas de parqueo y los vehículos o motos no afecten el espacio público. Decreto 1396 del 97, Resolución 627 del 2006.

**Cementerio:** El cementerio central se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano del municipio en el Barrio Miraflores, rodeado por urbanización de viviendas: Villas del Sol y Ciudad Jardín. También cuenta con un jardín de paz ubicado detrás del barrio Ciudad Bolívar; acorde con lo anterior se deben revisar los temas de delimitación actual para no afectar estas zonas residenciales. Se debe continuar y llevar a cabalidad el proyecto del Cementerio nuevo, teniendo en cuenta la normatividad correspondiente. Ley 9 de 1979 y Resolución Numero 1447 de 2009, del Ministerio de la Protección social, el cual reglamenta los servicios de cementerio, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres.

**Sistema de equipamientos urbanos.** La estrategia general a desarrollar dentro de los escenarios de tiempo planteados es la implementación de



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



programas de construcción, mejoramiento, ampliación de cobertura y dotación de equipamientos urbanos. Se debe propender por contribuir al mejoramiento de la calidad espacial y de vida de los habitantes del Municipio.

**Plaza de Mercado:** El municipio tiene una plaza de mercado, ubicada en cercanías a la estación de policía, se propone la reestructuración de este espacio con el fin que entre mediano y largo plazo, se genere un proyecto para el uso activo del mismo, utilizándolo no solo como punto de comercialización de mercado sino también como una especie de centro de acopio para los productos de la zona rural. Se propone así, la creación y ejecución de proyectos que permitan una venta regulada de los productos y generen utilidad para los campesinos que van a abastecer este centro, pero se debe partir de la sensibilización y creación de conciencia en la población demandante ya que el aprovechamiento de dicho espacio dará una mayor organización y beneficio a la población del municipio. Numeral 10 de artículo 93 de la Ley 136 de 1994, del régimen municipal y Artículo 1 del Decreto 753 de 1956 y Artículo 64 del Código Civil.

**Planta de Beneficio animal:** La planta de beneficio animal se encuentra a las afueras del municipio en las coordenadas planas Este 1003267 y Norte 1370803. Se deberá establecer un Plan de Manejo Ambiental como instrumento para relacionar las disposiciones requeridas para el óptimo funcionamiento y operación de la Planta de Beneficio; así como la adopción de medidas de seguridad y de contingencia que se deben desarrollar, bajo criterios y parámetros de manejo ambiental.

De conformidad con el Decreto 2270 de 2012, la normatividad urbanística y arquitectónica para las Plantas de Beneficio animal dispone lo siguiente:

- Los mataderos se localizarán suficientemente alejados de Industrias, actividades o lugares que produzcan olores desagradables o cualquier otro tipo de contaminación igualmente, aislados de focos de insalubridad y separados convenientemente de viviendas o conjuntos de ellas.
- Las áreas de matadero deben contar con suficiente agua potable, energía eléctrica y facilidades para el tratamiento, evacuación y disposición de residuos. Asimismo, deberán tener buenas condiciones de drenaje de aguas lluvias y vías adecuadas de acceso
- Se requiere de un área de protección sanitaria, la cual tiene por objeto separar convenientemente las Instalaciones de los mataderos, del resto del ambiente; es decir de otras circunvecinas o aledañas. Ésta deberá estar pavimentada, asfaltada o empedrada y en el borde exterior tendrá un cerco perimetral que deberá ser construido en ladrillo, bloque, malla fuerte o cualquier



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



otro material que impida el acceso de personas o animales ajenos al establecimiento. Su altura mínima será de dos (2) metros y sus puertas permanecerán cerradas con el objeto de que pueda efectuarse un adecuado control.

- Para el diseño de los mataderos deberá tenerse en cuenta la totalidad de los requisitos exigidos en el decreto 2270 de 2012, igualmente las características señaladas para las diferentes áreas, dependencias y dotaciones, así como las demás disposiciones que sobre la materia se establecen en él.
- Estas disposiciones para las áreas de mataderos son complementadas por el Decreto 2162 de 1983 que reglamenta lo concerniente a la producción, procesamiento, transporte y expendio de los productos cárnicos procesados, por la Ley 84 de 1989 (Estatuto Nacional de Protección de Animales) que establece limitaciones en los procedimientos de sacrificio de animales destinado al consumo humano y por el Decreto 2270 de 2012, sobre el reglamento técnico a través del cual se crea el Sistema Oficial de Inspección, Vigilancia y Control de la Carne, Productos Cárnicos Comestibles y Derivados Cárnicos Destinados para el Consumo Humano y los requisitos sanitarios y de inocuidad que se deben cumplir en su producción primaria, beneficio, desposte, desprese, procesamiento, almacenamiento, transporte, comercialización, expendio, importación o exportación.

**Coso municipal o depósito de animales:** De conformidad con la ley 84 de 1989, Estatuto Nacional de Protección de los Animales, el Código Nacional de Tránsito y demás normatividad relacionada con los animales, se propone la creación de un coso o depósito de animales para el municipio. El coso municipal es el lugar donde deberán ser llevados aquellos animales que se encuentren en las vías públicas, o se encuentren en predios ajenos, desconociéndose quién sea el propietario.

- El coso o depósito de animales será un inmueble dotado con los requisitos necesarios para el alojamiento adecuado de los animales que en él se mantengan.
- Este inmueble comprenderá una parte especializada en especies menores, otra para especies mayores y otra para fauna silvestre, esta última supervisada por la entidad administrativa del recurso.
- Este inmueble se construirá según previo concepto técnico de las Juntas Municipales Defensoras de Animales.

**Parágrafo:** Las autoridades tomarán las medidas necesarias para despejar las vías de animales sueltos en vías públicas o abandonados, que serán conducidos al coso o se entregarán a asociaciones sin ánimo de lucro encargado de su cuidado.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Centro Comercial:** Se propone un proyecto para la construcción o adecuación de un espacio destinado a la instalación de comercio, ya sea ventas de ropa, accesorios, compra ventas, ventas de alimentos, ofrecimiento de servicios; con el fin de crear un espacio lúdico y de acceso a productos y servicios para los habitantes del Municipio y también para evitar el incremento del comercio informal, dando así un mayor orden al ámbito económico y de la ciudad.

**Plaza de Ferias:** Actualmente se cuenta con un terreno destinado para la realización de las ferias perteneciente al municipio, ubicado en las coordenadas planas Este 1003127 y Norte 1371970, en el barrio Las Ferias. Se debe propender por el mantenimiento de dicho lugar, en cuanto a términos de espacio físico, limpieza y se debe iniciar un planteamiento de prevención de emergencias y actuación ante las mismas en eventos.

**Estaciones de servicio:** Se debe evaluar la ubicación y cumplimiento de normas de las estaciones de Servicio existentes en el municipio, así como a futuro la debida reglamentación y cumplimiento de especificaciones a la hora de expedir las respectivas licencias de construcción. Las estaciones de servicio deben contar con los parámetros establecidos mediante el decreto 1521 de 1998, por el cual se reglamenta el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo, para estaciones de servicio. Los predios deben contar con las condiciones de entorno necesarias para no afectar el espacio público ni predios colindantes, teniendo en cuenta el debido espacio para la construcción de carriles de incorporación a la estación.

**Terminal de Carga y Transporte:** Para evitar congestiones y facilitar el tránsito al interior del Municipio y para garantizar la comodidad de los pasajeros, se propone el proyecto de la terminal de Transportes Intermunicipal de pasajeros. Asimismo se propone la terminal de Carga la cual se encontrará localizada en zona cercana al área industrial propuesta en el Mapa de Usos Propuestos. La localización definitiva de cualquier instalación de terminal de transporte, estará sujeta al concepto técnico previo de localización de Planeación Municipal y la entidad municipal competente. Este proyecto debe tener en cuenta las normas de tránsito, normas ambientales, de diseño, técnicas de construcción y los demás parámetros que queden establecidos a nivel urbanístico en este documento. Decreto 2762 de 2001 por el cual se reglamenta la creación, habilitación, homologación de los terminales de transporte terrestre de automotores y pasajeros.

**Aeropuerto.** Ley 99 del 1993, decreto 2820 de 2010, decreto 2811 de 1974, decreto 1541 de 1978, 1594 del 1984, decreto 3930 del 2010, decreto 948 de 2005. De las Licencias Ambientales que se otorguen para el establecimiento,



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



construcción y operación del aeropuerto, la autoridad ambiental competente determinará normas para la prevención de la contaminación sonora relacionadas con los siguientes aspectos:

- a. Distancia de las zonas habitadas a las pistas de aterrizaje y carreteo, y zonas de estacionamiento y de mantenimiento.
- b. Políticas de desarrollo sobre uso del suelo en los alrededores del aeropuerto o helipuerto.
- c. Mapa sobre curvas de abatimiento de ruido.
- d. Número estimado de operaciones aéreas.
- e. Influencia de las operaciones de aproximación y decolaje de aeronaves en las zonas habitadas.
- f. Tipo de aeronaves cuya operación sea admisible por sus niveles de generación de ruido.

**Equipamientos sociales rurales:** Los equipamientos son las dotaciones colectivas que prestan servicios complementarios a la vivienda rural del municipio de Santa Rosa. Los programas a desarrollar deben seguir las políticas locales y comprender acciones, encaminadas al mejoramiento de la calidad del servicio mediante la construcción, mejoramiento y mantenimiento de los equipamientos del área rural municipal.

**Salud:** Se debe realizar mantenimiento y dotación continua a los Centros de Salud existentes en los corregimientos, dichos centros deben contar con el material necesario para atender situaciones de emergencia que se presenten en cada sector, así como contar con espacio adecuado para poder desarrollar las actividades relacionadas con los programas de atención y prevención en salud.

**Educación:** Las escuelas de los corregimientos y veredas se deben desarrollar jornadas continuas para su mantenimiento. Adicionalmente se debe propender porque todas las escuelas de los corregimientos cuenten con los siguientes espacios:

- Aulas escolares
- Espacios adecuados como áreas de sistemas
- Restaurante Escolar



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



- Espacios deportivos con la debida demarcación para la práctica de los deportes.
- Dotación de baños, para niños y niñas
- Contar con dotación completa de los servicios públicos.

### **Cultura, Recreación y deporte:**

- Los espacios deportivos de corregimientos y veredas, deben contar con la demarcación correspondiente, iluminación y cerramientos respectivos.
- Se considera apropiada la construcción de sedes de acción comunal, que sirvan para la participación ciudadana y la concertación de acciones a nivel zonal, estos espacios también sirven para el desarrollo de actividades culturales y/o programas recreativos en el sector rural.

## **Parte V Instrumentos de gestión y planificación**

### **1. Planes parciales**

De conformidad con el Decreto Nacional 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, así como la ley 388 de 1997 y demás disposiciones relativas a planes parciales se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para el desarrollo de planes parciales, unidades de actuaciones urbanísticas y las disposiciones sobre cargas y beneficios respectivos.

**Definición de los planes parciales:** De conformidad con el Decreto Nacional 2181 de 2006, el plan parcial se define como “el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



**Iniciativa de los planes parciales:** Los proyectos de planes parciales pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta. Serán elaborados por la Secretaría de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el presente plan y la normativa nacional al respecto. Art. 3 del Decreto 2181 de 2006.

### **Clasificación de los planes parciales.**

**Plan Parcial de Expansión Urbana:** Necesario para todo proceso de desarrollo e incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano.

**Plan Parcial de Desarrollo:** Para el desarrollo de áreas de la ciudad con los soportes urbanos adecuados en zonas urbanas que no han sido urbanizadas.

**Plan Parcial de Renovación Urbana:** Aplicables a sectores urbanos que necesitan transformarse, innovarse y requieren de modificaciones sustanciales en las construcciones para lograr un uso más eficiente del suelo.

**Plan Parcial de Mejoramiento Integral:** Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en sus infraestructuras, equipamientos y espacio público.

**Plan Parcial de Conservación:** Tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.

**Plan Parcial de modificación de norma:** Para cambios de norma urbanística en determinada área del suelo urbano o de expansión con el fin de aumentar su aprovechamiento.

**Etapas de los planes parciales:** Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirán las siguientes tres etapas. Los procesos, determinantes, exigencias, plazos y autoridades que intervienen en cada una de las etapas se harán conforme a lo dispuesto en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y demás disposiciones que los modifiquen:

1. Etapa de formulación y revisión.
2. Etapa de concertación y consulta.
3. Etapa de adopción.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



### **Contenido de los planes parciales:**

1 Los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión, incluirán los siguientes aspectos que, en todos los casos, deberán subordinarse a las determinaciones de los diferentes contenidos del plan de ordenamiento territorial y de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La delimitación del área de planificación objeto del plan parcial, con el señalamiento de las políticas, objetivos y directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana.

2. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.

3. Las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y las unidades de actuación urbanística en que se divida el plan parcial, mediante las cuales se defina:

3.1. La asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

3.2. La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente acuerdo.

3.3. La asignación de las cargas.

4. La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

5. La identificación de los bienes de interés cultural del orden municipal o distrital, señalando las condiciones de manejo y los criterios de intervención que aseguren la conservación de los mismos. Cuando se trate de bienes de interés cultural del ámbito nacional o departamental, el plan parcial se sujetará a lo establecido en los respectivos planes especiales de protección de que trata el artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2011 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.



6. La definición del trazado y la localización de las áreas de dominio público o reservado o afectado al uso o servicio público que, en desarrollo de las previsiones del plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen, constituirán:

6.1. La red vial y peatonal;

6.2. Las redes de los servicios públicos;

6.3. La red de espacios públicos, zonas verdes y parques, de acuerdo con lo señalado por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen;

6.4. La red de equipamientos colectivos de interés público o social.

7. La fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, sin perjuicio de que estas áreas puedan ubicarse en otras zonas del municipio, de conformidad con lo que para el efecto haya previsto el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

8. La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.

9. La asignación de cargas y beneficios.

10. La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

11. Los planos de diagnóstico, incluido el catastral cuando exista, el documento técnico de soporte que incluya las conclusiones de los estudios que justifiquen las determinaciones del plan parcial, así como los planos normativos.

**Planteamiento urbanístico del plan parcial.** Con base en el Artículo 25 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el planteamiento urbanístico del plan parcial definirá y delimitará las áreas de dominio público, o reservadas o afectadas al uso o servicio público.

El planteamiento urbanístico del plan parcial deberá contemplar las condiciones adecuadas para el desarrollo de las diferentes actividades que se



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



vayan a desarrollar e independientemente de la división predial preexistente, en su diseño se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:

1. La continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.
2. La conformación de los elementos ambientales de la zona como áreas protegidas o parques de uso público y la conexión de los mismos, cuando a ello hubiere lugar, con los parques o elementos ambientales de escala metropolitana, urbana o zonal.
3. La delimitación de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y demás elementos relacionados con los equipamientos colectivos de interés público o social.
4. La facilidad de acceso vehicular y peatonal a los equipamientos, así como su directa relación con los espacios recreativos y ambientales.
5. La localización de actividades sobre las vías vehiculares, de manera que se facilite la accesibilidad sin afectar la circulación vial y peatonal.
6. El trazado y las características de las redes de servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo.** Las determinaciones de los planes parciales no podrán imponer condiciones asociadas a las características estéticas de las edificaciones ni exigir detalles constructivos del espacio público, equipamientos o edificaciones, salvo cuando se trate de intervenciones en bienes de interés cultural del orden municipal o distrital.

**Delimitación del área de planificación del plan parcial:** La Secretaría de Planeación delimitará el área de planificación del plan parcial de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa del municipio, entendiendo por ésta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación.

2. Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.
3. Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.
4. Que cuente con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.

**Criterios generales sobre los planes parciales:** Podrán ser formulados y aprobados Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano o de expansión del municipio y en cualquier momento durante la vigencia del PBOT, para lo cual se observarán las disposiciones reglamentarias de la ley 388 de 1997 al respecto, los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y las siguientes disposiciones:

Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión y en zonas con tratamiento de desarrollo, deberán contemplar como área mínima a planificar mediante este instrumento, el área del correspondiente polígono de más de 2 Ha de extensión.

El suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre sin el respectivo Plan Parcial.

De conformidad con el Artículo 29 del Decreto 2181 de 2006, podrán realizarse en cualquier momento que se considere necesario las obras correspondientes a los sistemas estructurantes del municipio, obras viales equipamientos nacionales como aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades



del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

## 2. Las unidades de actuación urbanística

Es el área conformada por uno o varios inmuebles de tamaño no menor o igual al del Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de asegurar el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico del suelo. Cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general.

**Obligaciones:** Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística:

Formular el Plan Parcial y cubrir los costos que acarrea dicho proceso.

Financiar la urbanización y la infraestructura necesaria para todos los terrenos que hacen parte del proyecto urbanístico.

Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.

Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinantes del plan parcial.

**Cesiones y servicios básicos:** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares, los equipamientos comunitarios, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada y deberán ser recuperadas mediante algún mecanismo establecido por la Administración de Santa Rosa del Sur, ya sean tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de dichas inversiones.

**Mecanismos de unidad de actuación urbanística:** La realización de un plan parcial, implica la gestión asociada entre los propietarios, la cual se puede dar mediante los siguientes mecanismos de reajuste de suelos y de integración inmobiliaria.

**Unidades de gestión:** Los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo VI del Decreto 2181 de 2006.

### 3. Cargas y beneficios

De conformidad con el Artículo 27 y 28 del Decreto Nacional 2181 de 2006, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes disposiciones sobre las cargas locales y generales.

**Cargas locales de la urbanización en los planes parciales:** Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**Parágrafo 1°.** Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

**Parágrafo 2°.** En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.
4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se registrarán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

**Generales:** Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

**Parágrafo.** La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se registrará por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

### 3.1 Cesiones

**Cesiones obligatorias:** Estas cargas urbanísticas en las modalidades de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios serán exigidas a las nuevas construcciones en aras de generar nuevas áreas, habilitar y/o consolidar las que ya se tienen, con destinación a servicios comunitarios. Decreto 1469 de 2010.

Para lo cual serán aplicados los siguientes criterios:



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son el plan vial y las infraestructuras de servicios públicos son cesiones obligatorias y gratuitas, de las cuales se destinarán a vías mínimo un 7% del área bruta del terreno a urbanizar.

Toda persona natural o jurídica que se proponga realizar actuaciones urbanísticas, bien sea de urbanización o de parcelación, deberá ceder al Municipio, previa autorización de la Secretaría de Planeación, de forma gratuita y mediante escritura pública debidamente registrada, anexando el plano en el que se indique la destinación de las cesiones (Zonas verdes, recreativas, vías, áreas comunes, equipamiento colectivo, estacionamientos, de protección ambiental, etc). Descontando anticipadamente las áreas del plan vial y áreas de protección requeridas, el 17% del área neta urbanizable del terreno con destinación exclusiva para el desarrollo de nuevo espacio público municipal.

**Entrega de áreas de cesión pública:** Para hacer efectiva la entrega de las áreas de cesión pública el urbanizador deberá otorgar anticipadamente al proceso de obtención de la licencia de construcción, los terrenos útiles a los intereses del municipio en las proporciones descritas anteriormente.

Estas áreas serán de entrega obligatoria por el urbanizador para su escrituración al municipio. Cabe mencionar que los costos producto del proceso de escrituración y registro serán asumidos por el urbanizador.

De cualquier forma la Administración Municipal de Santa Rosa del Sur definirá los casos en los que parte de la cesión pública podrá ser canjeable por dinero o por un terreno localizado en lugar distinto del que se está liquidando en el proceso de urbanización.

**Disposiciones para zonas de cesión:** De conformidad con el Decreto 1469 de 2010, en su artículo 57 se determina que por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.



**Parágrafo:** Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

#### 4. Licencias urbanísticas

De conformidad con la Ley 388 de 1997, con la Ley 400 de 1997 y con el Decreto **1547 DE 2000**, Decreto 1469 de 2010, se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias urbanísticas para su aplicación en el municipio de Santa Rosa del Sur.

**Artículo 1. Definición.** El Decreto 1469 de 2010 establece la licencia urbanística como la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

#### **Artículo 2. Clases de licencias urbanísticas.**

Urbanización

Parcelación

Subdivisión

Construcción

Intervención y ocupación del espacio público

**Parágrafo.** La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

**Artículo 4 Licencia de urbanización:** Licencia que autoriza la ejecución en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

**Parágrafo.** La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

**Artículo 5°. Licencia de parcelación:** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto-prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes. También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

**Artículo 6. Licencia de subdivisión y sus modalidades:** Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:



En suelo rural y de expansión urbana:

**1. Subdivisión rural:** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

En suelo urbano:

**2. Subdivisión urbana:** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto 1469 de 2010, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

a) Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;

b) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**3. Reloteo:** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**Parágrafo 1°.** Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados

**Parágrafo 2°.** No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

**Parágrafo 5°.** Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite.

**Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, Licencia de construcción y sus modalidades:** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. **Obra nueva:** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

Los proyectos de construcción para obra nueva se podrán realizar por varias etapas, en la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto. La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para a nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



2. Ampliación: Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

3. Adecuación: Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

5. Restauración: Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

6. Reforzamiento Estructural: Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de a solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

7. Demolición: Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

9. Cerramiento: Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

**Parágrafo:** La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

**Artículo 11. Régimen especial en materia de licencias urbanísticas:** Para la expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:

a) La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radio ayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto Ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya;

b) La ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; sin perjuicio de las demás autorizaciones, permisos o licencias que otorguen las autoridades competentes respecto de cada materia. Tampoco requerirá licencia el desarrollo de edificaciones de carácter transitorio o provisional que sean inherentes a la construcción de este tipo de proyectos.

2. No se requerirá licencia urbanística de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

Cuando este tipo de estructuras se contemple dentro del trámite de una licencia de construcción, urbanización o parcelación no se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción y tampoco estarán sujetas al cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Requieren licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las edificaciones convencionales de carácter permanente que se desarrollen al interior del área del proyecto u obra. Dichas licencias serán otorgadas por el curador urbano o la autoridad municipal competente con fundamento en la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; y en todas aquellas disposiciones de carácter especial que regulen este tipo de proyectos.

**Artículo 13. Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público:** Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes:

**1. Licencia de intervención y ocupación del espacio público:** Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Las modalidades de licencias de ocupación del espacio público son:

Licencia para la localización de equipamiento.

Licencia de intervención del espacio público. Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:

a) La construcción, rehabilitación, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones. Los particulares que soliciten licencia de intervención del espacio público en ésta modalidad deberán acompañar a la



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



solicitud la autorización para adelantar el trámite, emitida por la empresa prestadora del servicio público correspondiente.

b) La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos. Deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano

c) La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.

d) Construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas.

**Procedimiento para el trámite de expedición de licencias:** De conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010, los procedimientos, vigencias y actuaciones que están relacionadas con el trámite de expedición de licencias se reglamentan bajo lo dispuesto en el TÍTULO I- Capítulo II “Procedimientos aplicables para la expedición de licencias urbanísticas y sus modificaciones” y en el Capítulo III “Otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias”.

**Artículo 61. Identificación de las obras.** De conformidad con el Artículo 61 del Decreto Nacional 1469 de 2010, el titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



3. Vigencia de la licencia.

4. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

**Artículo 63. Competencia del control urbano:** Corresponde a la Secretaría de Planeación, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el PBOT, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

Se harán inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra.

Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.

**Artículo 64. Sobre el reconocimiento de la existencia de edificaciones.** El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual la autoridad municipal competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.

De conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010, en su Título II, capítulos I y II se reglamentan las disposiciones generales y procedimiento para el reconocimiento de dichas edificaciones en el municipio de Santa Rosa del Sur.

Conforme a lo dispuesto título VI, artículo 1 de la ley 810 de 2003, sanciones urbanísticas, de conformidad con la Ley 810 de 2003 la cual modificó



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



la ley 388 de 1997, el artículo 103 quedara así. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 2o. El artículo 104 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

**Sanciones urbanísticas:** Ante la ocurrencia de las infracciones urbanísticas mencionadas en el artículo anterior, se aplicarán las siguientes sanciones establecidas en el Artículo 2 de la Ley **810 de 2003**:

1. Quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994: Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994: Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.



4. Quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios: Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 o en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

**Parágrafo.** Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997.

## 5. Financiación

**Alternativas de financiación:** El municipio de Santa Rosa del Sur podrá implementar instrumentos de financiación tales como la participación en plusvalía, contribución de valorización y cualquier otro sistema, siempre y cuando exista aprobación del concejo municipal, la administración y la comunidad. Estos instrumentos de financiación se regirán por las disposiciones contenidas en el Acuerdo respectivo que reglamente de manera específica el tributo.

En este apartado se establecen los instrumentos que tienen por finalidad garantizar que la utilización del suelo se ajuste a la función social de la propiedad, al tiempo que permita hacer efectivos los derechos constitucionales



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



a la vivienda, a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres, en los términos del artículo 3º de la ley 388 de 1997.

Estos instrumentos tienen por objeto servir de soporte a la ejecución de las acciones urbanísticas y a las actuaciones urbanísticas que se implementen por los particulares.

Del mismo modo buscan hacer efectivo el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios y establecer mecanismos de financiación a partir de los incrementos del precio del suelo ocasionados por los procesos mismos de urbanización. Estos instrumentos son obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de inmuebles, como condición para el otorgamiento de derechos urbanísticos.

En este contexto se busca que no sea necesario crear cargas sobre el presupuesto público, relacionadas con la compra de suelo o la ejecución de obras que podrán ser financiadas con los aprovechamientos urbanísticos producidos por los procesos de desarrollo.

Los instrumentos adoptados específicamente, sin perjuicio de otros que sean adoptados en acuerdos municipales, de conformidad con la ley, son:

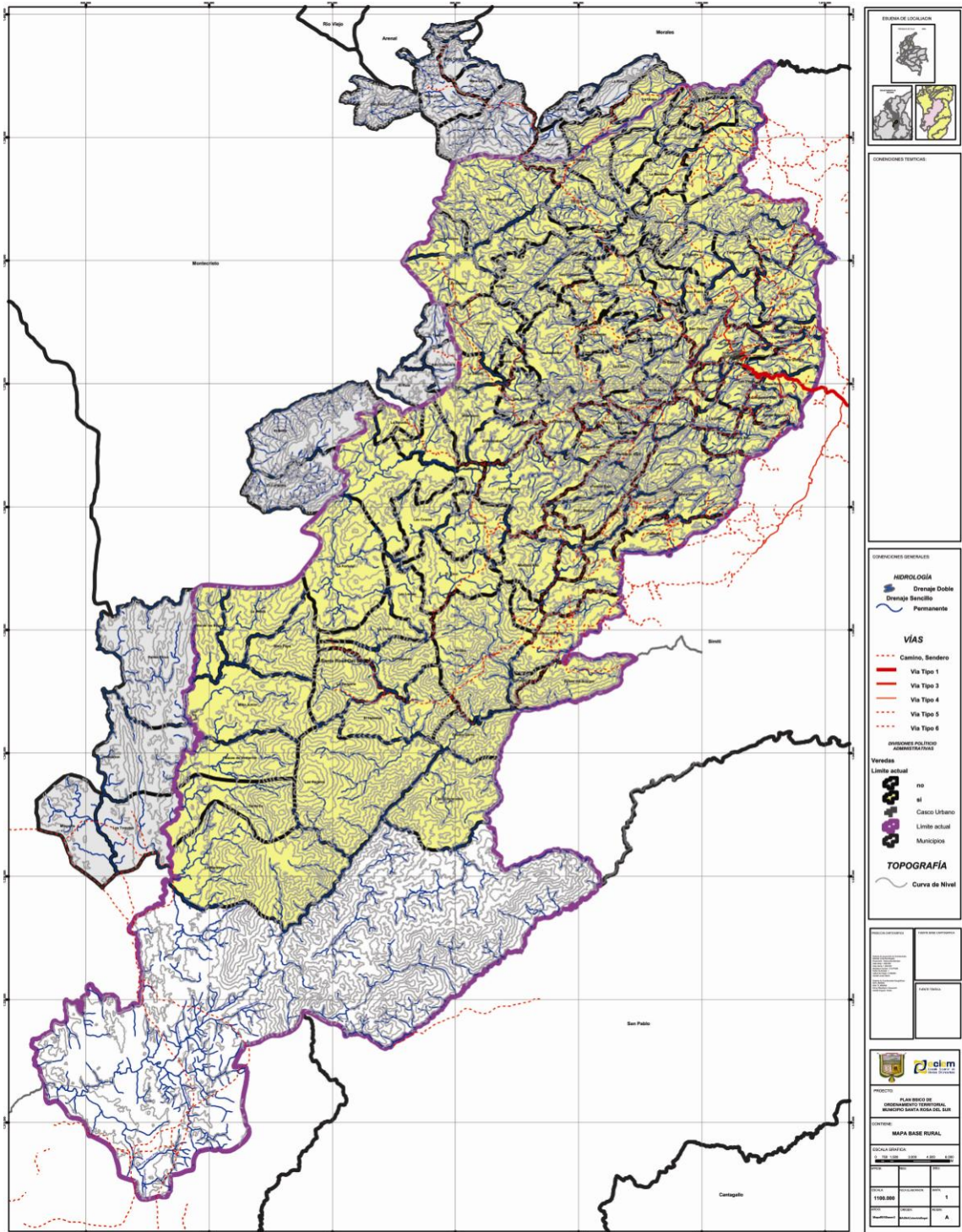
1. Cesiones urbanísticas obligatorias a cargo de los propietarios de suelo.
2. Componente de gestión del suelo en los planes parciales y gestión asociada, unidades de actuación urbanística, reajustes de terrenos e integraciones inmobiliarias.
3. Fondos de compensación.
4. Porcentajes obligatorios y calificación de suelo para vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).
5. Bancos inmobiliarios y derecho de preferencia
6. Participación en plusvalía y contribución de valorización y autorización para utilizar derechos de construcción.



CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Anexos 1 Mapa base

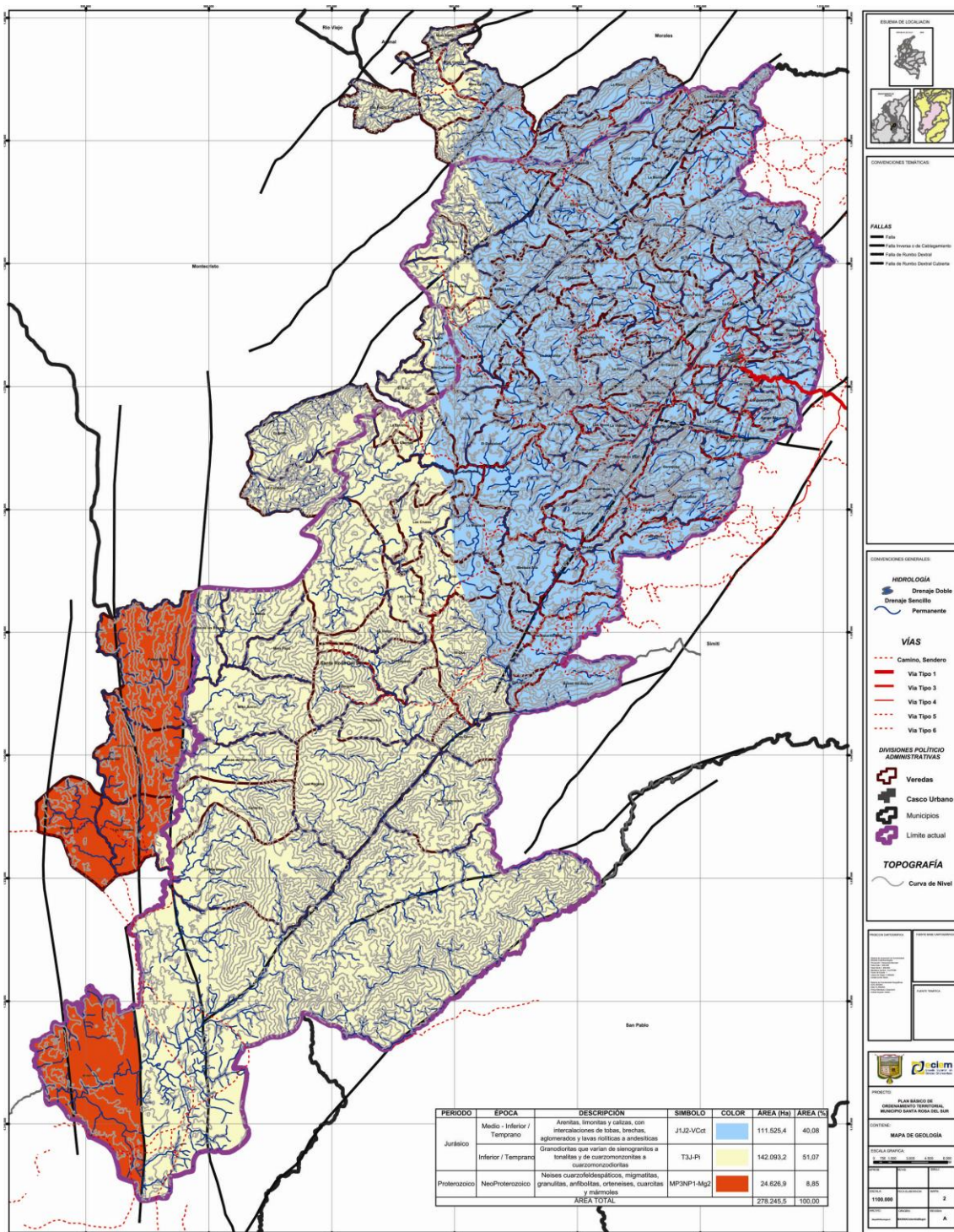




CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Anexos 2 Mapa de Geología

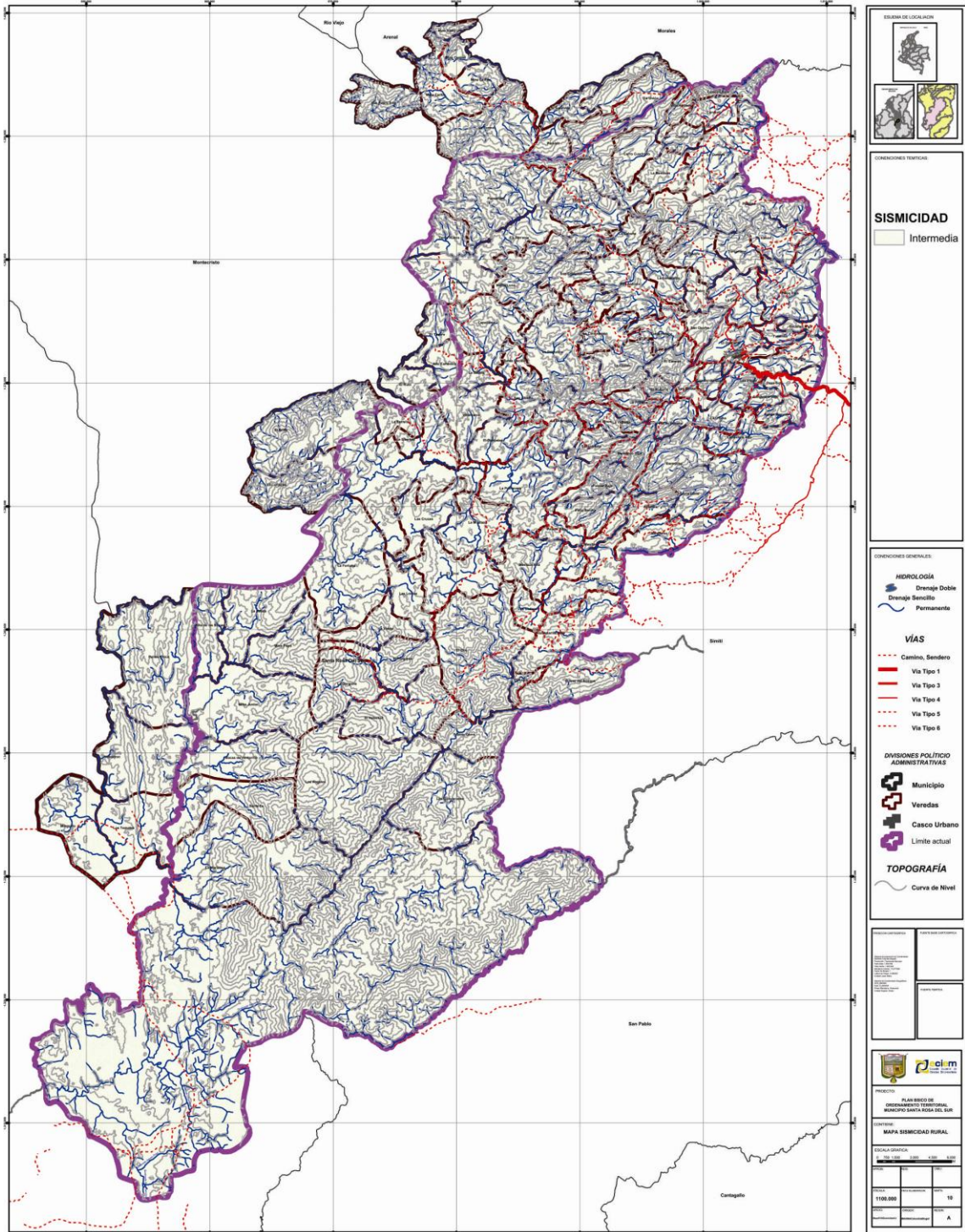




CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Anexos 3 Sismicidad Rural

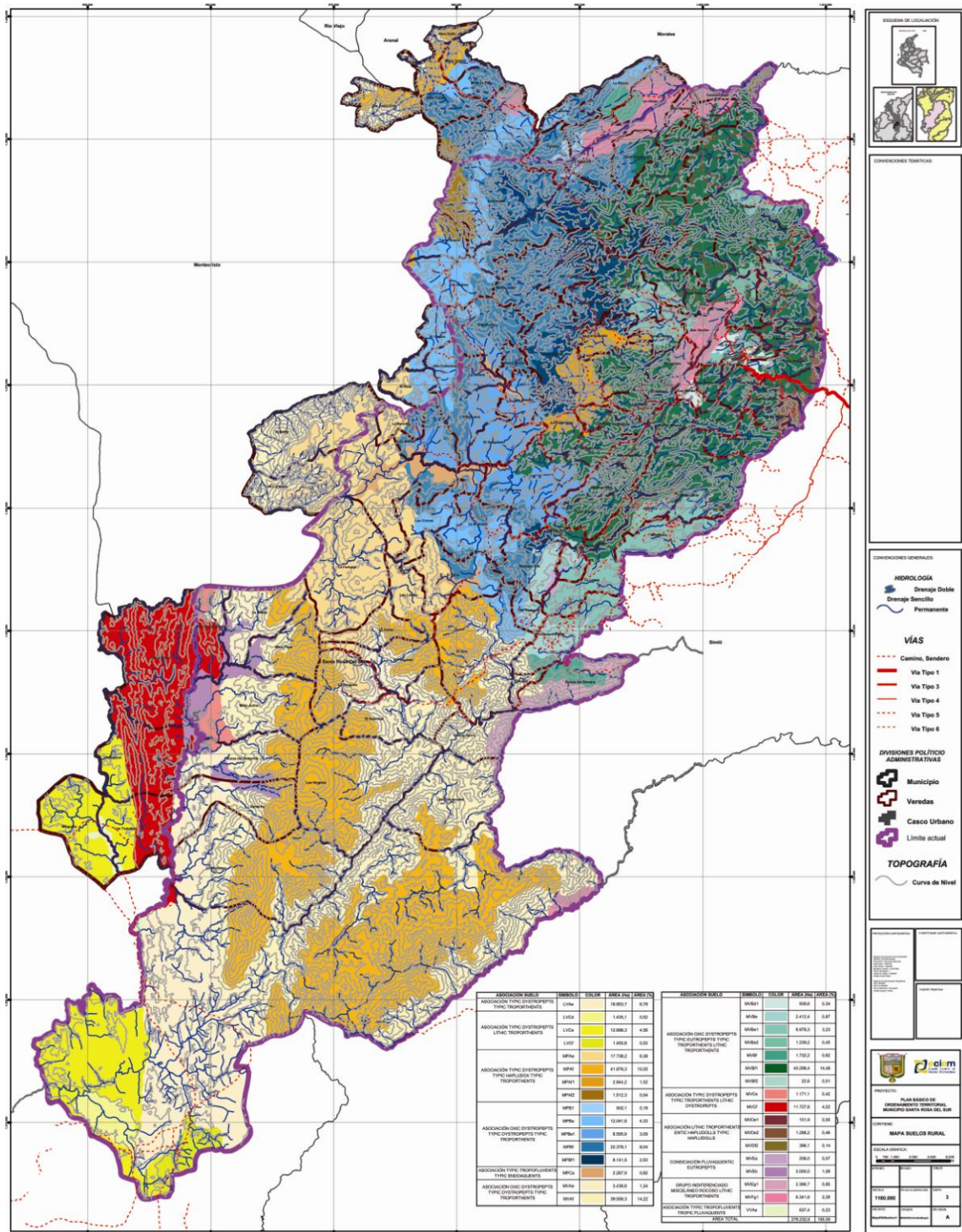




CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Anexos 4 Mapa Suelos rural

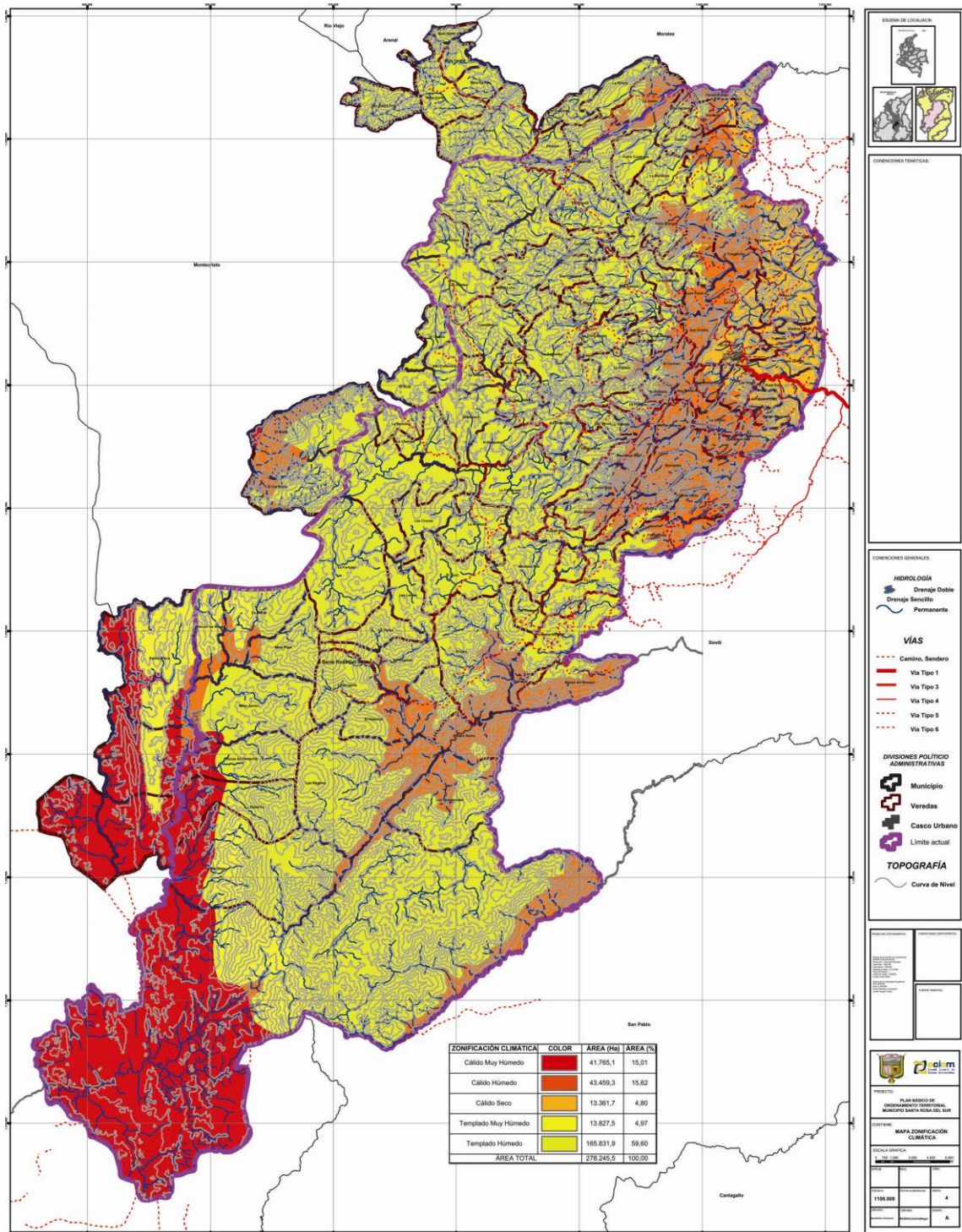




CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Anexos 5 Mapa de zonificación climática

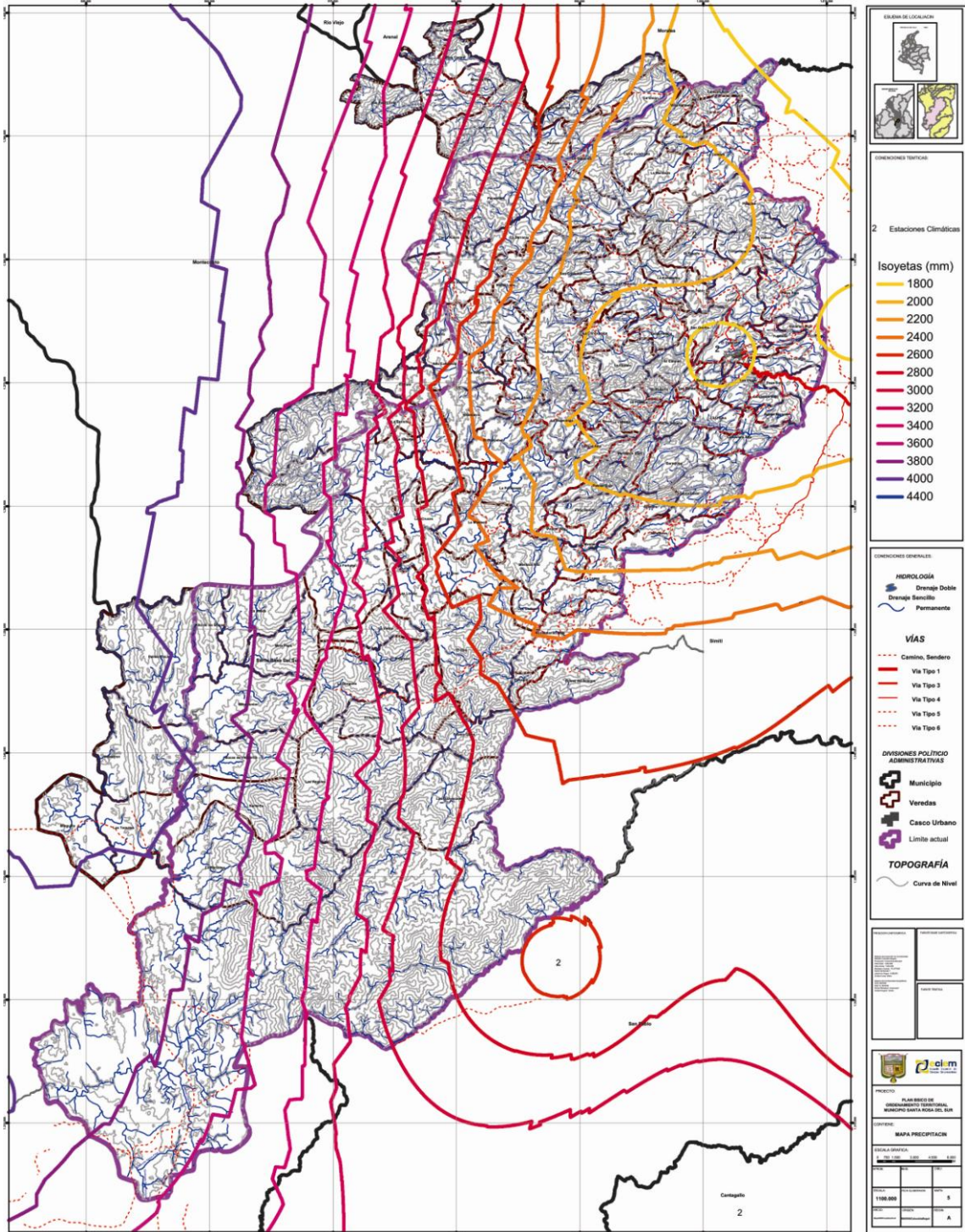




CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Anexos 6 Mapa precipitación

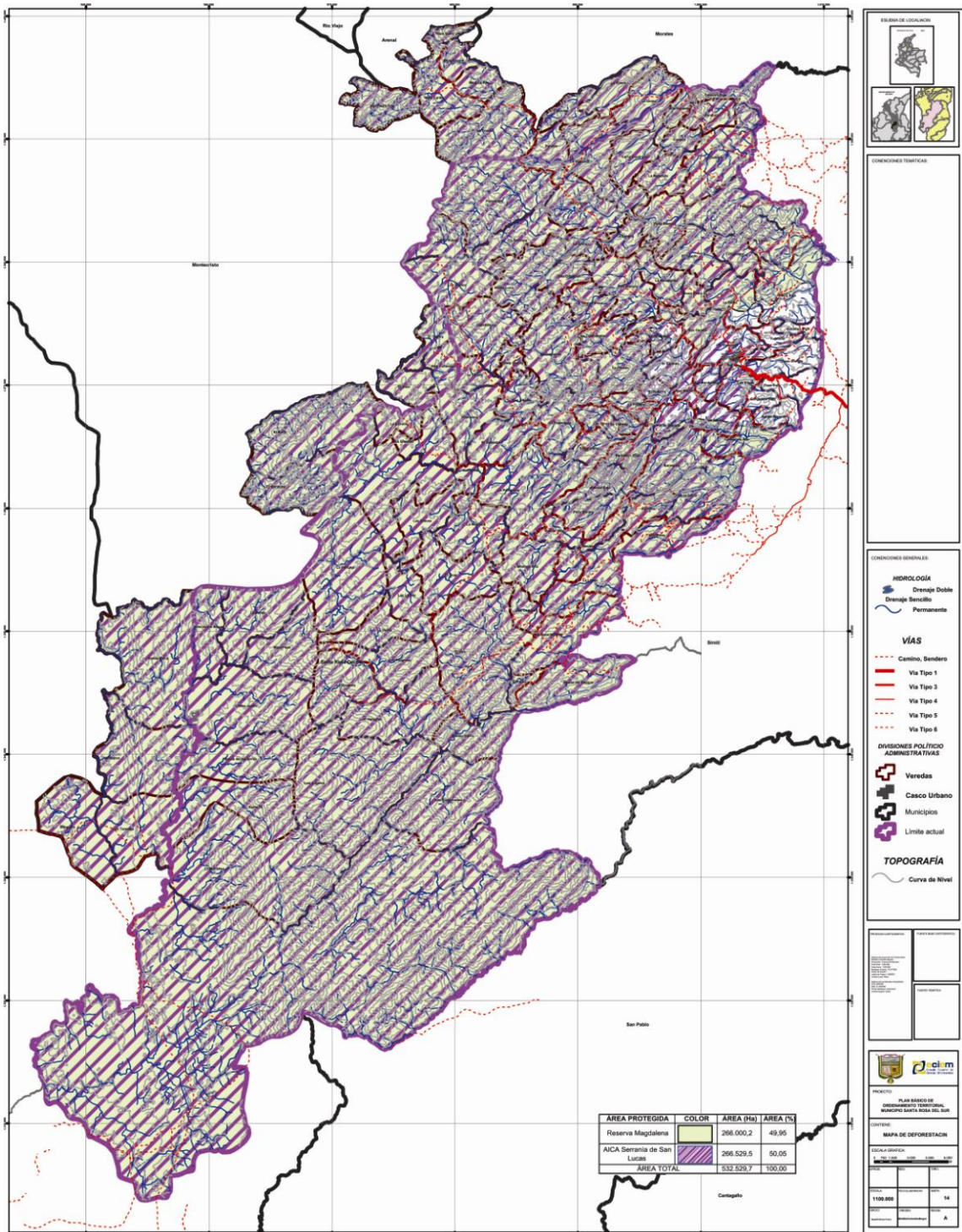




CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Anexos 7 Mapa de deforestación

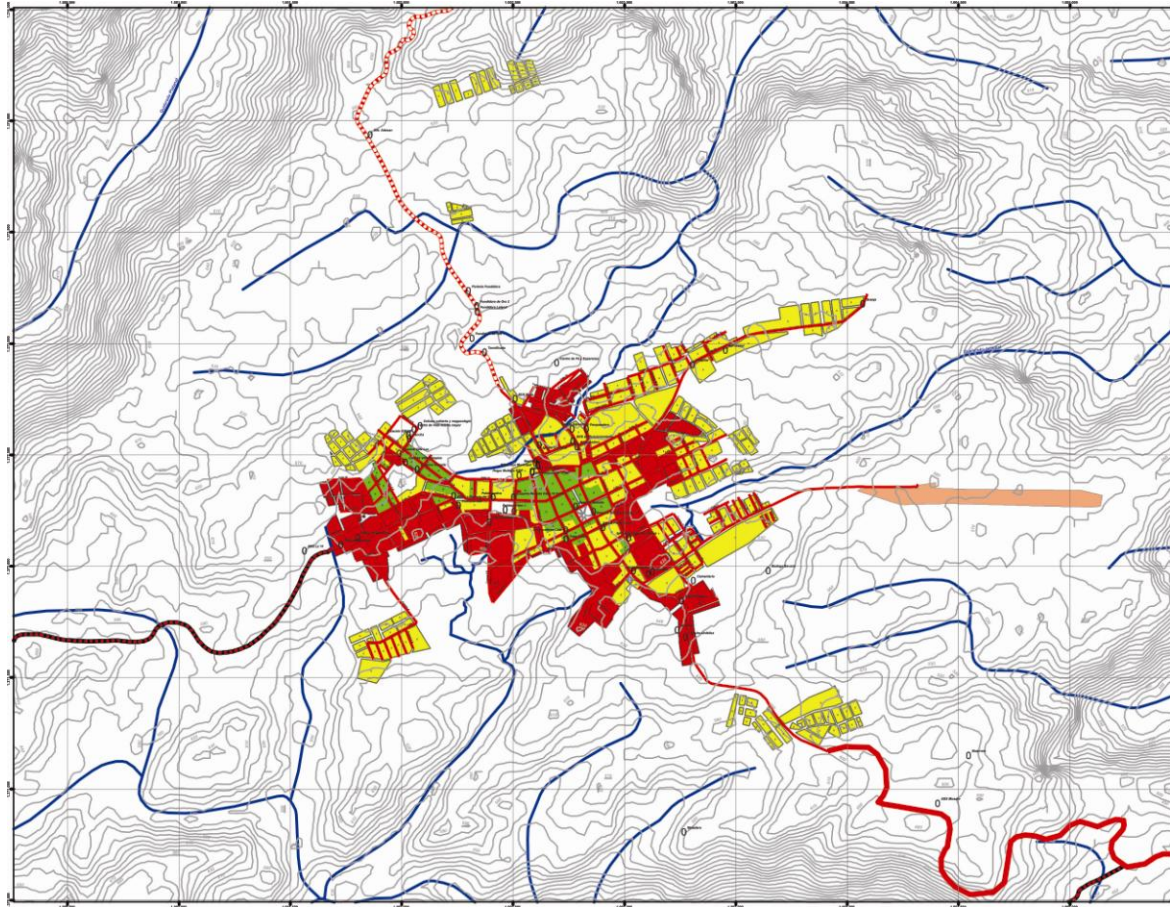




CONSOLIDACIÓN PBOT DEL MUNICIPIO  
SANTA ROSA DEL SUR  
BOLÍVAR



Anexos 8 Mapa de estratificación urbana



**SISTEMA DE LOCALIZACIÓN**

**CONDICIONES TEMÁTICAS**

CONDICIONES TEMÁTICAS	CLASIFICACIÓN	COLORES
Alto	I	ROJO
Medio	II	AMARILLO
Bajo	III	VERDE

**CONDICIONES GENERALES**

**HIDROLOGÍA**  
 Drenaje Sencillo  
 Perenne

**TOPOGRAFÍA**  
 Curva de Nivel

**DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA**  
 Límite de Manzana

**INFRAESTRUCTURA**  
 Aeropuerto  
 Vías Urbanas  
 Vías Rurales  
 Vía Tipo 1  
 Vía Tipo 2  
 Vía Tipo 3  
 Vía Tipo 4  
 Vía Tipo 5

**PROYECTO CARTOGRAFICO**

**PROYECTO**  
 PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 MUNICIPIO SANTA ROSA DEL SUR

**CONTRATO**  
 MAPA ESTRATIFICACIÓN URBANA

**ESCALA GRÁFICA**

1:1000	1:5000	1:10000	1:50000	1:100000
10	10	10	10	10