



ACUERDO N° 007
(MAYO 31 DEL 2013)
“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA UNA MODIFICACION ORDINARIA
AL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE
ZONA BANANERA”

Por medio del cual se aprueba una revisión excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT- del Municipio de Zona Bananera - Magdalena.

El Honorable Concejo Municipal de de Zona Bananera - Magdalena en uso de sus facultades constitucionales y legales y en especial las conferidas por los Artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional, el Artículo 25 de la Ley 388 de 1.997, el Artículo 20 del Decreto Ley 879 de 1998 y el Decreto 4002/2004 y

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 313 de la Constitución Nacional, establece entre otras funciones otorgadas a los Concejos Municipales, el reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, del mismo modo que dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.
2. Que de acuerdo a la Ley 388 de 1997, corresponde al Concejo Municipal la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial, previo surtimiento de todos los requisitos legales para su formulación y aprobación.



3. Que han pasado dos períodos administrativos completos desde que se aprobó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zona Bananera y por lo tanto es posible realizar una revisión y ajuste de sus contenidos de mediano plazo.
4. Que una vez efectuada una revisión del contenido del acuerdo 018 del 2001, que adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zona Bananera - Magdalena, por parte del equipo técnico de apoyo al ajuste de este plan, se pudo constatar que además de los contenidos de mediano plazo, un alto porcentaje de las normas urbanísticas estructurales y generales contenidas en este plan están desactualizadas o incompletas.
5. Que en los últimos años se han expedido nuevas normativas, como el Decreto 3600 de 2007, por la cual se reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelaciones y edificaciones en suelo rural, siendo necesario ajustar la norma municipal a las normas nacionales, en especial en la reglamentación de la estructura ecológica principal.
6. Que revisado el Plan Básico de Ordenamiento territorial de Zona Bananera - Magdalena, con base en estas dinámicas, existe la necesidad de incorporar los nuevos elementos técnicos desarrollados en los últimos diez años a nivel regional, departamental y nacional acordes con la normatividad que también ha evolucionado mejorando los conceptos de ordenación territorial rural, instrumentos de gestión y financiación del suelo y normas urbanísticas y en el marco de la planificación Regional, Departamental y Nacional. Así mismo es pertinente incorporar la información desarrollada en los años posteriores a la aprobación del PBOT enfocándose en los siguientes aspectos: los macro proyectos nacionales y departamentales, los ajustes y modificaciones a las Normas Urbanísticas,



estructurales, generales y complementarias; el ordenamiento territorial urbano y un ajuste a la zonificación del suelo rural.

7. Que para la realización de estos ajustes el Decreto 4002 de 2004, estableció la modificación excepcional de alguna o algunas normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, la cual podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran y sometiéndose a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

8. Que el Alcalde Municipal presentó ante la Corporación la iniciativa de modificar de manera excepcional el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, lo cual se justifica técnicamente y respalda por los siguientes documentos, conforme a lo previsto en el artículo 9 del Decreto 4002 de 2004:

- a. Documento de seguimiento y evaluación.
- b. Documento de Memoria Justificativa.
- c. Proyecto de Acuerdo de modificación del Plan de Ordenamiento Territorial, acompañado de la respectiva cartografía.

9. Que se han cumplido con todos los requisitos legales para la revisión excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que técnicamente se requiere su ajuste con miras a que el Municipio de Zona Bananera cuente con un instrumento de planificación moderno y acorde con la normatividad vigente y las dinámicas locales, regionales y nacionales.



A C U E R D A:

ARTICULO PRIMERO: Revisar y modificar el Acuerdo 018 del 2001 “por medio del cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zona Bananera, de la siguiente manera:

TITULO PRELIMINAR MARCO LEGAL CAPITULO UNICO

DEFINICION, NORMAS Y PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1. (Artículo 9 Ley 388 de 1997). DEFINICION DE PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes.



Artículo 2. NORMATIVIDAD QUE REGULA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 9ª de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, compra - venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones”.
3. Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.
4. Ley 99 de 1993 “por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones”.
5. Ley 152 de 1994 “Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo”.
6. Ley 134 de 1994 “Por la cual se dictan normas sobre mecanismos de participación ciudadana”.
7. Ley 142 de 1994 “Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones”.
8. Decreto Ley 2811 de 1974 “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente”.
9. Decreto Ley 622 de 1977 “Por el cual se reglamenta parcialmente: el capítulo V título II parte XIII del Decreto Ley 2811 de 1974 sobre Sistema de Parques Nacionales, la Ley 23 de 1973 y la Ley 2 de 1959”.
10. Ley 9ª de 1979 “Por la cual se dictan medidas sanitarias”.



11. Ley 21 de 1991 “Por medio de la cual se aprueba el Convenio número 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, adoptado por la 76a. reunión de la Conferencia General de la O.I.T., Ginebra 1989”.
12. Ley 101 de 1993 “Ley general de desarrollo agropecuario y pesquero”.
13. Ley 160 de 1994 “Por la cual se crea el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones”.
14. Ley 139 de 1994 “Por la cual se crea el certificado de incentivo forestal y se dictan otras disposiciones”.
15. Ley 373 de 1997 “Por la cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua”.
16. Ley 23 de 1973 “Por la cual se conceden facultades extraordinarias al Presidente de la República para expedir el Código de Recursos Naturales y de Protección al Medio Ambiente y se dictan otras disposiciones”.
17. Decreto 2857 de 1981 “Por el cual se reglamenta la Parte XIII, Título 2, Capítulo III del Decreto-Ley 2811 de 1974 sobre cuencas hidrográficas y se dictan otras disposiciones”.
18. Decreto 948 de 1995 “Por el cual se reglamentan, parcialmente, la Ley 23 de 1973, los artículos 33, 73, 74, 75 y 76 del Decreto - Ley 2811 de 1974; los artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49 de la Ley 9 de 1979; y la Ley 99 de 1993, en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire”.
19. Decreto 2107 de 1995 “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 948 de 1995 que contiene el Reglamento de Protección y Control de la Calidad del Aire”.



20. Decreto 1697 de 1997 “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 948 de 1995, que contiene el Reglamento de Protección y Control de la Calidad del Aire”.

21. Decreto 883 de 1997 “Por el cual se regulan de manera general algunas actividades y se define un instrumento administrativo para la prevención o el control de los factores de deterioro ambiental”.

22. Ley 685 de 2001 “Por la cual se expide el Código de Minas y se dictan otras disposiciones”

23. Decreto 4002 de 2004 “por el cual se reglamentan los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997”.

24. Ley 902 de 2004 “Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”.

25. Decreto 1469 de 2010 “Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones”

26. Ley 1537 De 2012. “Desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritaria”

Artículo 3. (Artículo 2 Ley 388 de 1997). PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

La función social y ecológica de la propiedad.

La prevalencia del interés general sobre el particular.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.



Artículo 4. (Artículo 3 Ley 388 de 1997). FUNCION PÚBLICA DEL URBANISMO:

El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

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

Artículo 5. (Artículo 4 Ley 388 de 1997). PARTICIPACION DEMOCRÁTICA:

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

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida



económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2º de la presente ley.

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

TITULO I. COMPONENTE GENERAL

CAPITULO I

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS TERRITORIALES DE LARGO PLAZO Y MEDIANO PLAZO, PARA LA OCUPACIÓN Y EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO MUNICIPAL PARA LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO.

Artículo 6. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN.

Determinar y actualizar información sobre las áreas susceptibles de amenazas naturales y antrópicas que afectan al Municipio e incorporar el componente del riesgo en los procesos de planeación y Ordenamiento Territorial, para establecer medidas para la prevención y mitigación, orientadas a la reducción del riesgo existente y evitar la generación de nuevos riesgos a futuro.

Definir y consolidar una Planificación del territorio en torno a la red de centros poblados corregimentales, que implica cambios en la forma de ocupar el territorio



Municipal a nivel urbano y suburbano orientados al desarrollo y mejoramiento de las condiciones de vida de la población, la implementación de espacio público y el planeamiento Urbanístico y paisajístico de nuevas áreas de ocupación para la ubicación de vivienda de interés social, la ubicación de equipamientos indispensables y otros usos que orienten el desarrollo sostenible con todos los requerimientos y exigencias fundamentadas en la normatividad actual vigente.

Definir el ajuste del perímetro urbano con criterios técnicos basados en la inclusión del riesgo, la articulación a obras de infraestructura vial de carácter nacional que se desarrollan en el municipio.

Artículo 7. OBJETIVOS GENERALES

Son objetivos generales del P. B. O.T. los siguientes:

- Reordenar, programar y orientar la planeación del desarrollo como un proceso holístico, prospectivo, democrático y participativo, teniendo en cuenta los recursos humanos, físicos y naturales que existen en el Municipio.
- Direccionar el proceso de ocupación y transformación del territorio mediante la distribución y localización ordenada de las actividades y usos del espacio, en armonía con el medio ambiente, siempre buscando el desarrollo social.
- Fortalecer la integración regional como alternativa de desarrollo común.

Artículo 8. OBJETIVOS DE LARGO PLAZO

- Propender por la distribución y localización ordenada de las actividades y usos del territorio, procurando el desarrollo sostenible.



- Fortalecer la coordinación administrativa e institucional para la planificación solidaria, eficiente y eficaz de los recursos públicos.
- Determinar la asignación de usos de la tierra bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad.

Artículo 9. OBJETIVOS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO

- Propiciar la distribución y dotación adecuada y equitativa de los servicios públicos y sociales a todos los habitantes del Municipio.
- Prever el futuro desarrollo del Municipio mediante el diseño de escenarios alternativos de desarrollo, que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre el sistema de asentamientos, los usos y actividades actuales y previstas.
- Contribuir a la distribución equilibrada y equitativa de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros en espacio público, infraestructura física, red vial, equipamientos, cobertura de servicios públicos y sociales básicos.
- Elaborar una propuesta concertada para la regulación de los usos del suelo y la localización funcional de las actividades e infraestructuras, de forma que se garantice el aprovechamiento de las potencialidades y se mitiguen los conflictos e impactos ambientales.

Artículo 10. VISIÓN DEL MUNICIPIO



El municipio de Zona Bananera será un territorio con calidad de vida, incluyente y sostenible ambiental y económicamente. Posicionado como una plataforma de servicios agroindustriales, logísticos y tecnológicos de la Zona Norte del Magdalena.

Artículo 11. ESTRATEGIAS

Estrategia 1: proyectar al municipio como una plataforma de servicios, que se desarrolle en el marco de una economía diversificada.

Estrategia 2: integrar los 11 centros poblados que hacen parte del municipio.

Estrategia 3: Garantizar la sostenibilidad ambiental.

Estrategia 4: Lograr un mayor nivel de desarrollo y bienestar de la población.

Artículo 12. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Objetivo 1: Propiciar cambios estructurales en aquellos componentes que generan economías externas -en términos de competitividad- para la estrategia de transformar al municipio en una plataforma de servicios, con particular énfasis en la infraestructura física asociada a la red vial y de transportes y a los servicios públicos de gas, energía, agua, aseo, alcantarillado y comunicaciones.

Objetivo 2: Fortalecer la estructura institucional del gobierno mediante un ordenamiento basado en Centros Administrativos Zonales con el propósito lograr una mayor capacidad de respuesta del gobierno y la sociedad a la demanda por mayores metas de desarrollo y de bienestar, mayor eficacia en los logros propuestos y mejores condiciones de gobernabilidad como expresión clave de la cohesión social.



Objetivo 3: Interiorizar la responsabilidad sobre el sistema ambiental de la Sierra Nevada como patrimonio ecológico de la nación y la humanidad, tomando conciencia sobre sus alcances, promoviendo y participando de programas de protección y conservación, en particular los encaminados a la reforestación y control de la erosión en el piedemonte del Sistema de la Sierra Nevada de Santa Marta y en las rondas de ríos y ciénagas.

Objetivo 4: Alcanzar estándares significativamente mayores en los indicadores sociales, especialmente los relacionados con el ingreso, el empleo, la seguridad alimentaria, la educación y la salud.

Artículo 13. POLITICA PARA LA ESTRATEGIA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DEL MUNICIPIO

- 1) Identificar los agentes económicos en disponibilidad de incursionar en las esferas de los negocios y de las actividades económicas encaminadas a transformar el municipio en una plataforma de servicios logísticos, y conocer los incentivos que mueve a los potenciales empresarios en este tipo de negocios.
- 2) Estructurar un plan de acción de mediano y largo plazo que permita obtener los recursos y ejecutar las inversiones necesarias para la adecuación de la infraestructura física y de transporte. Se buscará hacer parte del programa de expansión de la infraestructura gasífera del Caribe. Las soluciones propiciarán no sólo cambios para la producción de los servicios, sino en el nivel de satisfacción de necesidades vitales para la comunidad.
- 3) Para la consolidación de la estrategia de diversificación productiva y el aumento de la competitividad -con énfasis en la agro-industria, los cultivos comerciales y de subsistencia-, se utilizarán Instrumentos esenciales como: la asistencia técnica;



formación y capacitación del recurso humano; la articulación de cadenas productivas y la implementación de ruedas de negocios; la celebración de alianzas entre las mismas empresas y entre el gobierno y las empresas, entre otros. Fortalecer la producción de frutales, tanto tradicionales como nuevos. Proteger, incentivar y profundizar los cultivos de Pan Coger.

4) Propiciar la relocalización de algunas firmas empresariales y la identificación, dotación y desarrollo de una zona de expansión agro-industrial.

Artículo 14. POLÍTICAS PARA LA ESTRATEGIA DE INTEGRACIÓN DE LOS 11 CENTROS POBLADOS DEL MUNICIPIO.

Poner en funcionamiento los Centros Administrativos Zonales, que como política de desarrollo institucional de la gestión pública implica:

- 1) Redefinir la estructura funcional y operativa del aparato administrativo.
- 2) La existencia de un nivel central reducido en su tamaño, ágil en la acción, y con fuerte capacidad de orientación, liderazgo y control.
- 3) La existencia de un nivel gubernamental desconcentrado en los Centros Administrativos Zonales que atenderá directamente los servicios gubernamentales en los respectivos poblados territoriales.
- 4) Definición de las funciones y atribuciones de cada nivel de gobierno, y las reglas de juego para la coordinación y resolución de las tensiones entre ambos niveles gubernamentales, y entre éstas y los diferentes agentes y actores del territorio municipal.



Artículo 15. POLÍTICAS PARA LA ESTRATEGIA DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

- 1) Fortalecer institucionalmente el sector medio-ambiental, a través de políticas y programas específicos. Integrar los esfuerzos con el nivel departamental y nacional; actuar conjuntamente con las organizaciones de la sociedad civil y la comunidad para evitar la duplicidad de acciones; mejorar su credibilidad y capacidad de liderazgo. Promover la cultura medioambiental y de compromiso con la naturaleza y la sostenibilidad como una estrategia de desarrollo humano y de búsqueda de un mayor bienestar. El fortalecimiento institucional también se buscará por el manejo organizado y coherente del sector que se expresará por su capacidad para definir y monitorear los planes, programas y acciones específicas; a nivel específico se revisarán los POMCAS y el PGIRS existentes, se formularán los que sean necesarios y se determinará las metodologías y los instrumentos de seguimiento, monitoreo y ajustes.
- 2) Identificar y declarar áreas territoriales específicas como zonas de preservación y de desarrollo eco-turístico, y ejecutar los proyectos que lo hagan posible. Desarrollar los POMCAS, sobre todo en la parte asociada a ríos y cuencas, y construir los que aún no existen pero que son necesarios.
- 3) Delimitar, recuperar y conservar zonas de reserva ambiental que han sido invadidas y propiciar la reubicación de los invasores de dichas zonas.
- 4) Frenar el desecamiento de fuentes de agua, construir un sistema de embalses, promover el almacenamiento de agua, ejercer vigilancia sobre los distritos de riego e incentivar y monitorear prácticas productivas que eviten la contaminación acuífera.



5) Atendiendo al medio natural que caracteriza al Municipio de Zona Bananera, el modelo de ocupación para garantizar la sostenibilidad ambiental, se hará a partir de:

- a) Desarrollar tres corredores de biodiversidad integrados por los tres ríos del municipio: Río Frío; Río Tucurín y Río Sevilla.
- b) La sostenibilidad de los parques lineales.

Artículo 16. POLÍTICAS PARA LA ESTRATEGIA DE LOGRAR UN MAYOR NIVEL DE DESARROLLO Y BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

- 1) Alrededor de la producción de palma, se buscará que se compense las amenazas que entraña: que se modere su crecimiento; que sus gestores complementen el negocio con otro tipo de cultivos, y que, en el marco de la responsabilidad social empresarial, desarrollen programas a favor de otras actividades agropecuarias y de compensación a favor de las comunidades, en especial de las más pobres.
- 2) Clasificar la ocupación del suelo según el tipo de cultivos permisible y limitar la expansión del cultivo de palma –por sus implicaciones ambientales- en el marco de los alcances de los planes de ordenamiento territorial, la regulación ambiental nacional y las reformas que se le hagan a la ley agraria y a la que se tramitará sobre desarrollo agrario
- 3) Promover programas de prevención en salud, dotar los centros de atención y mejorar la capacidad de resolución y la oportunidad del servicio mediante la implementación de mecanismos que resuelvan las dificultades que genera el modelo de ocupación disperso del territorio basado en la evolución histórica y natural de corregimientos. Para atacar la marginalidad y mejorar los niveles de nutrición se buscará integrarse al Programa Caribe Sin Hambre.



- 4) Mejorar las condiciones de salud de la población; universalizar la afiliación al sistema de aseguramiento. Lograr cobertura total en el servicio de agua, elevar la calidad; buscar alternativas de suministro de agua para el consumo diferente al sistema de pozos, y permitir que su capacidad de generación haga posible un sistema de alcantarillado que elimine la contaminación por este origen y contribuya en los indicadores de desarrollo humano.
- 5) Solucionar integralmente la disposición final de las basuras, estableciendo el lugar del territorio en donde se depositarán, la técnica de tratamiento y aplicar un diseño operativo que se apoye en el reciclaje a través de organizaciones micro-empresariales y asociativas.
- 6) En educación habrá que reducir la deserción y la repitencia; aumentar la retención para que la población culmine el nivel secundario. Eliminar el analfabetismo, y propiciar que los jóvenes con mejores competencias ingresen a la educación tecnológica y profesional.
- 7) Implementar programas de protección y monitoreo para que los niños y adolescente no sustituyan los estudios por actividades laborales o domésticas; elevar la calidad reflejada en los resultados de las diferentes pruebas y mejorar la dotación de los centros educativos. Diversificar la oferta educativa en términos de incorporar nuevas modalidades, en particular técnicas y de capacitación para el empleo, para ello se requiere apoyarse en instrumentos que permitan identificar potencialidades, vocaciones y aspiraciones.



CAPITULO II.

QUE ADOPTA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA ESTABLECIDA EN LA LEY EN URBANO, SUBURBANO, RURAL Y DE PROTECCIÓN, ASÍ COMO LA DEFINICIÓN DE CADA UNO DE LOS RESPECTIVOS PERÍMETROS.

Artículo 17. SUELO URBANO.

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Artículo 18. SUELO SUBURBANO.

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



El municipio de Zona Bananera establece las regulaciones complementarias tendientes a controlar el desarrollo de actividades y usos en estas áreas. El suelo suburbano se espacializa en el plano de clasificación del suelo.

Artículo 19. SUELO DE PROTECCIÓN.

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. El suelo de protección urbana se espacializa en el plano de clasificación de suelo.

CAPITULO III

DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

Artículo 20. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS DE RESERVA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL.

Sé prohíbe la tala de bosques y árboles, así como la construcción de obras y la alteración en la configuración del entorno en las zonas declaradas como de



protección y en las áreas no ocupables definidas por la Ley y por el presente PBOT.

Son áreas no ocupables en las áreas urbana, de expansión y rural, las Áreas Forestales Protectoras Marginales en:

- a. Una franja hasta de treinta (30) metros de ancho, paralela a las líneas máximas de los cauces de los ríos, zanjones, quebradas, arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
- b. Los nacimientos de fuentes de agua, en una extensión por lo menos de cien (100) metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
- c. Todas aquellas áreas protegidas con bosques naturales.

CAPITULO IV

DE LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS.

Artículo 21. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS.

Se definen tres grados de susceptibilidad de amenaza de origen natural y antrópico para el municipio de Zona Bananera. Susceptibilidad alta por amenaza de procesos erosivos, susceptibilidad media por amenazas naturales: Inundación



pluvial y fenómeno cálido y frío del Atlántico; susceptibilidad media por amenazas antrópicas: Tecnológica, Incendio de cobertura vegetal, afluencia masiva de público, contaminación hídrica, susceptibilidad baja por amenazas naturales: inundación estructural y susceptibilidad baja por amenazas antrópicas: Accidentes de tránsito terrestre. Se detallan en los componentes Urbano y Rural del Plan Básico de Ordenamiento.

TITULO II. COMPONENTE URBANO

CAPITULO I.

**DE LA DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS,
DIMENSIONES Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES
DEL TERRITORIO MUNICIPAL, EN SU PARTE URBANA Y LA DESCRIPCIÓN
DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA SU DESARROLLO.**

Artículo 22. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO URBANO.

Para acometer el ordenamiento del casco urbano del municipio de Zona Bananera y su área de influencia se reconoce el territorio en forma sistémica para lograr la compatibilización del desarrollo urbanístico de ciertas áreas en suelo urbano. Los



sistemas estructurantes del territorio para el casco urbano del municipio de Zona Bananera son:

Artículo 23. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE VIAS Y TRANSPORTE.

Es el sistema vial conector urbano y regional, que comunica y potencializa el desarrollo de las áreas consolidadas y de las áreas urbanizables del territorio. En el marco de la ley 388 de 1997, los elementos que conforman el sistema estructurante de vías y transporte, hacen parte del sistema general de espacio público.

Hacen parte del sistema vial y de transporte la vía nacional Ruta del Sol que en la actualidad está siendo intervenida en segunda calzada que constituye un elemento estructurante del territorio Municipal para su conectividad hacia el norte con la ciudad de Santa Marta y el municipio de ciénaga, para jalonar el desarrollo e interconexión del Municipio con las zonas portuarias, así mismo es estructurante la vía férrea. Esta es la vía más importante de un sistema vial jerarquizado que se integra con otras vías en el sentido transversal de trazado sinuoso por lo ondulante de la topografía, es así como en el sentido transversal, las vías proyectadas y otras bifurcaciones del eje central, constituyen los elementos de amarre y conexión de la estructura vial principal, con los equipamientos actuales y proyectados.



Artículo 24. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL Y DE ESPACIO PÚBLICO.

Contiene y articula el conjunto de inmuebles públicos y 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.

El sistema contiene como elementos constitutivos: Los naturales y los Complementarios, de los primeros están las áreas para la preservación de los suelos de protección ambiental, por contener a su interior los sistemas hídricos, orográficos, y contruidos, se encuentran las zonas para la circulación peatonal y vehicular, o perfiles viales, las zonas recreativas y áreas articuladoras y de encuentro como los parques, plazas, plazoletas y escenarios culturales. El componente ambiental del sistema lo conforman los elementos naturales del medio ambiente y los recursos naturales como los accidentes orográficos e hidrográficos los cuales forman parte y delimitan la estructura y forma urbana del territorio municipal.

Artículo 25. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS URBANOS.

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, protección social, seguridad, justicia, etc.



La dotación del casco urbano del municipio de Zona Bananera implica hacer una propuesta que enlace las diferentes áreas de desarrollo urbano con los equipamientos urbanos necesarios para la población: la ubicación de la nueva plaza de mercado, la nueva cancha de futbol o estadio municipal así como plantear alternativas para equipamientos de alto impacto urbanístico y ambiental como cementerio y relleno sanitario.

Artículo 26. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS.

Es el conjunto de redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, junto con sus elementos técnicos complementarios que, enlazados entre sí, conforman una estructura de redes que hacen posible el suministro de servicios para la atención de las necesidades básicas de la población

Artículo 27. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE AMENAZAS Y RIESGOS.

Conformado por áreas que por factores naturales o antrópicos, presentan alta incidencia y diversidad de amenazas.

Es una herramienta que permite orientar las acciones del Municipio, considerando el riesgo como determinante en la toma de decisiones y sobre los costos humanos, económicos, sociales, ambientales y políticos que tendrá el municipio de no hacerlo en una forma adecuada. Se presenta con el fin de dar a conocer el territorio desde otro punto de vista, a identificar los fenómenos naturales a los que



puede estar expuesto; para que la inversión se realice con miras a incorporar la gestión del riesgo en el área con el objetivo de no seguir acumulando condiciones de vulnerabilidad, disminuir la población en riesgo y lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores.

En este sistema se hace una evaluación de las zonas amenazadas y de las de posible susceptibilidad a fenómenos amenazantes y generadores de riesgo a la población.

Artículo 28. EL PLAN VIAL URBANO.

Modelo sistemático para la actuación pública en el tema de infraestructura vial donde se reflejan las proyecciones de vías y operaciones viarias de carácter estructurante, necesarias para consolidar el sistema estructurante de vías y transporte.

Artículo 29. EL PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO.

El Sistema está conformado por la red de Parques, las calles de los centros poblados urbanos, las vías proyectadas en suelo suburbano y el área recreativa y polideportivo proyectados. El plan a seguir será implementar un perfil vial que contemple la adecuación de andenes peatonales de al menos 1,50 m de ancho con diseños que se conformen un sistema con los parques.

El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:



I. Elementos constitutivos

1. Elementos constitutivos naturales:

a) Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados;

b) Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por:

i) Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y micro cuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental; Entre los elementos constitutivos naturales del Espacio Público de Zona Bananera, encontramos los ríos Frio, Sevilla y Tucurínca.

c) Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:

i) Parques ambientales del nivel municipal;

2. Elementos constitutivos artificiales o contruidos:

a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:

i) Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas,



rampas para discapacitados, andenes, sardineles, cunetas, ciclo pistas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles;

En los centros poblados urbanos, los elementos estructurales del espacio público, lo constituyen las vías y los canales espaciales en que ellas se ubican, puentes, espacios resultantes de la intersección entre estos elementos y las construcciones mismas.

- ii) Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos;
- b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre;
- c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos;



- d) Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos;
- e) De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

II. Elementos complementarios.

a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.

Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques;

b) Componentes del amoblamiento urbano.

1. Mobiliario.

- a) Elementos de comunicación tales como: teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, buzones;
- b) Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas



- c) Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales;
- d) Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles;
- e) Elementos de servicio tales como: bicicletteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores;
- f) elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras;
- g) Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

2. Señalización

- a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana;
- b) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias;



Artículo 30. SISTEMA DE AMENAZAS Y RIESGOS.

Conformado por áreas que por factores naturales o antrópicos, presentan alta incidencia y diversidad de amenazas.

Es una herramienta que permite orientar las acciones del Municipio, considerando el riesgo como determinante en la toma de decisiones y sobre los costos humanos, económicos, sociales, ambientales y políticos que tendrá el Municipio de no hacerlo en una forma adecuada. Se presenta con el fin de dar a conocer el territorio desde otro punto de vista, a identificar los fenómenos naturales a los que puede estar expuesto; para que la inversión se realice con miras a incorporar la gestión del riesgo en el área con el objetivo de no seguir acumulando condiciones de vulnerabilidad, disminuir la población en riesgo y lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores.

En este sistema se hace una evaluación de las zonas amenazadas y de las de posible susceptibilidad a fenómenos amenazantes y generadores de riesgo a la población.

Artículo 31. COMPONENTE RIESGO.

Se declaran zonas de riesgo mitigable, las que con la construcción de obras estructurales o medidas de mitigación, se modifica la condición del riesgo, el riesgo desaparece en virtud del tratamiento efectuado.

La factibilidad de ubicar en estas zonas o en parte de ellas desarrollos urbanísticos, estará supeditada a la ejecución de un Estudio Geológico Geotécnico



de detalle y a la realización de las obras de protección y estabilización establecidas por el mismo.

Dadas estas condicionantes se debe realizar en el corto plazo el plan municipal de Gestión del Riesgo establecido en el plan de Ejecución, el cual debe incluir la zonificación del riesgo con el fin de disponer de mejores elementos de juicio para la toma de decisiones frente a la gestión del riesgo.

Artículo 32. DE LAS ACTUACIONES Y REGLAMENTACIÓN EN EL MUNICIPIO POR RIESGO SISMICO.

Considerando las condiciones del territorio municipal, en el marco del Plan Básico de ordenamiento Territorial, se requiere que todas las construcciones y edificaciones de cualquier índole que se levanten en el área urbana y suelos de expansión, se ejecuten dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Código Colombiano de construcciones sismo resistentes y sus Decretos reglamentarios, o las normas que lo modifiquen y adicionen (Decreto 926 del 19 de marzo de 2010).

Así mismo se hace necesario que en las instituciones públicas como los centros de salud, centros educativos y edificaciones de afluencia de público, al considerarse edificaciones de nivel de importancia muy alta a alta, se dé prioridad al proceso de reforzamiento estructural, el cual consiste en la implementación de medidas de reforzamiento necesarias para garantizar un nivel de desempeño estructural adecuado.



Artículo 33. MEDIDAS DE REDUCCIÓN DEL RIESGO (REMOCIÓN EN MASA – DESLIZAMIENTOS).

Se deberán establecer las medidas de reducción del riesgo, prioritariamente para mitigar los fenómenos de remoción en masa (deslizamientos) e inundación estructural. Teniendo en cuenta que los movimientos en masa hacen parte de los procesos denudacionales de la corteza terrestre, por lo mismo no son susceptibles de un total manejo; sin embargo el riesgo que pueden generar si puede ser evitable. Los análisis de riesgo conducen a identificar la mitigabilidad de los mismos, es decir si sus causas y consecuencias pueden ser reducidas o no.

Para reducir el riesgo se declaran dos tipos de medidas generales:

Medidas estructurales: se refieren a la intervención física mediante el desarrollo o refuerzo de obras de ingeniería, medidas que se definirán en el estudio Geológico-Geotécnico (soluciones de control y protección):

Medidas no estructurales: Corresponde a todas aquellas acciones más de tipo educativas o de aplicación legislativa de gestión, organización, educación, etc., que se adelantan para disminuir los efectos de un evento, por lo general se ven como una complementación de las medidas estructurales para la mitigación del riesgo y son las que promueven al interior de la comunidad para lograr organización, el fortalecimiento institucional y la información pública.



Las obras presentadas representan ejemplos de algunas obras típicas asociadas al riesgo, en masa, en ningún momento pretenden limitar las opciones de prevención y mitigación que tales situaciones de riesgo requieren.

Artículo 34. DE LAS ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE.

En cuanto a las zonas que se caractericen en la categoría de Riesgo No Mitigable de manera posterior como producto de estudios específicos, no se podrán ocupar con construcciones de ningún tipo, obras de infraestructura vial y dotación de servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado y energía. Igualmente, no se permite la modificación de la topografía natural del terreno con banquetes, cortes para vías y senderos y movimientos de tierra, depósitos de escombros, explotación de recursos naturales no renovables, así como la tala de especies arbóreas.

Las zonas catalogadas como de RIESGO NO MITIGABLE, no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico. Estas áreas deben ser incluidas en programas de reubicación y luego de desalojadas, emprender las acciones para su tratamiento y cuidado, con el fin de evitar una nueva ocupación o que se conviertan en áreas de amenaza externa para otras zonas aledañas.

Parágrafo. Mientras se realicen los procesos de reubicación de las familias asentadas en dichas zonas, éstas podrán ser objeto de programas de prevención



y mitigación de desastres, tendientes a reducir la amenaza externa y el grado de vulnerabilidad de la población allí ubicada, mediante la construcción de obras civiles preventivas y correctivas específicas.

Artículo 35. LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA NECESARIOS PARA ATENDER LA DEMANDA MUNICIPAL.

La administración Municipal gestionará los recursos ante las entidades Nacionales para la implementación de programas de vivienda para los damnificados de ola invernal, crecimiento de la población y desplazamiento. Para ello formulará proyectos en las áreas definidas como urbanizables con tratamiento de desarrollo en suelo urbano.

Desarrollo y Construcción Prioritaria. En el marco de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 388/97, se declaran de desarrollo o construcción prioritaria para vivienda de interés social o de interés prioritario (Art. 52 Ley 388 de 1997) de predios que forman parte de las zonas de expansión urbana denominadas Áreas de Crecimiento Urbano Integral de las cabeceras corregimentales. Ver Planos de Tendencias de Crecimiento.

Corresponderá al Ejecutivo Municipal identificar los predios cobijados dentro de los polígonos de las zonas de expansión antes referidos, actuación que deberá adelantar dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la sanción del presente Acuerdo Municipal.



CAPITULO II

DE LA EXPEDICIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS ACTUACIONES DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

Artículo 36. ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Son Actuaciones Urbanísticas la Parcelación, la Urbanización y la Edificación de Inmuebles.

Artículo 37. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO.

La definición de estas normativas tiene que ver con los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación que en suelo urbano se necesitan.

Normas Urbanísticas específicas para Suelo urbano.

NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION DE LAS AREAS	TRATAMIENTOS Y NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA SUELO URBANO	
	Tratamiento : Desarrollo	OBSERVACIONES
Índice Máximo de Ocupación	0.70	
Índice Máximo de Construcción	1	
Índice de Cesión para proyectos de Urbanismo	35%	TOTAL CESION



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



Cesión para área verdes	15%	Áreas verdes arborizadas
Cesión para Equipamientos	5%	
Cesión para Vías	15%	Para vías propias de la urbanización con un perfil que presente zonas verdes a lado y lado
Potencial desarrollable	65%	Lote mínimo de 130 m ² para una densidad de 55 viv/ Ha. como máximo
Densidad bruta Máx. permitida	55 Viv. /ha.	DENSIDAD ESTABLECIDA para el área total del casco urbano delimitada por el perímetro urbano propuesto.
Altura Máxima Permitida Pisos	2 pisos + altillo/ Terraza – 14.60 mts para construcciones adosadas en lotes desde 15 m de frente.	
Aislamiento Posterior mín. mts.	3 mts.	

Artículo 38. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.

El presente Acuerdo acoge en su totalidad el contenido de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1469 de 2010, los cuales reglamentan lo referente a licencias urbanísticas y sanciones urbanísticas.

El municipio de Zona Bananera informará a los solicitantes de licencias de urbanismo, construcción, subdivisión, parcelación y reconocimiento, los requisitos, trámite y plazos para la expedición de dichas licencias, señalados en el Decreto 1469 de 2010, o en las normas que lo modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen.



Artículo 39. CONTROL POSTERIOR DEL PBOT.

Con el fin de proveer la concerniente vigilancia y control al proceso de revisión y ajuste del PBOT del municipio de Zona Bananera, Planeación Municipal tendrá a su cargo entre otras las siguientes funciones:

- Establecer los mecanismos y procedimientos para realizar la ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de vivienda del Municipio.
- Coordinar la realización de planes, programas y proyectos de vivienda con entidades públicas y privadas de manera que todas las entidades actúen de manera organizada y eficiente en el logro de los objetivos establecidos.
- Llevar a cabo los trámites correspondientes para la expedición de licencias de construcción, urbanización y sus modalidades.
- Diligenciar el libro radicador de proyectos para licencia.
- Prestar asistencia y orientación a la comunidad en general, sobre nomenclatura, certificado de delineación urbana, proyectos de construcción, parcelación,
- Realizar la vigilancia y control de la actividad edificadora en el Municipio.
- Realizar la estadística de construcción y remisión de la misma al DANE.
- Generar el proceso de seguimiento y evaluación del P.B.O.T.
- Ejercer la vigilancia y control de las obras de construcción siguiendo los procedimientos establecidos para este fin.
- Establecer los mecanismos para ejecutar el control físico o inspección de construcciones en la red urbana y suburbana del Municipio.
- Liquidar áreas de construcción, presupuesto para cierre de vías, rotura de vías, demoliciones, notificaciones y urbanizaciones para el pago de los impuestos respectivos.



- Establecer los mecanismos para ejecutar el control físico o inspección de construcciones en el área urbana y suburbana del Municipio.
- Realizar el trámite correspondiente para imponer las sanciones necesarias y realizar el seguimiento de los procesos.

CAPITULO III

DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO

Artículo 40. DEFINICIÓN DE USO DEL SUELO URBANO.

Es el tipo de utilización o destinación asignado a un terreno, edificación, parte de éstos o a los elementos materiales que conforman la estructura físico espacial del Municipio para permitir el desarrollo de las actividades que realizan los habitantes.

Artículo 41. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN.

Para la implementación adecuada de los usos, éstos deben contar con las características ambientales espaciales, urbanísticas y de infraestructura que respondan al área donde se van a establecer, sobre los siguientes criterios:

Compatibilidad: Los usos deben ser completamente compatibles con el modelo de ordenamiento adoptado en el plan básico.

Calidad: Los usos deben ser ambiental y urbanísticamente apropiados para su efectivo desenvolvimiento, sin generar impactos negativos en su entorno inmediato y adecuando su funcionamiento a eventualidades externas.

Magnitud: Coincidencia entre la escala del uso y el sector de implantación.

Soporte: La estructura urbana debe permitir su funcionamiento de manera adecuada, sin generar impactos negativos sobre el espacio público.



Artículo 42. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.

Según su naturaleza se clasifican en los siguientes usos: Residencial, Institucional, Industrial, Comercial, Mixto, Recreativo y Forestal.

Uso Residencial (R).

Uso del suelo destinado a ser habitado o servir de residencia a las personas. En este uso se puede ubicar vivienda unifamiliar o bifamiliar, definidas de la siguiente manera:

Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.

Vivienda bifamiliar: Cuando en la unidad predial se construyen dos unidades habitacionales.

Vivienda Multifamiliar: conjuntos de apartamentos - conjuntos cerrados y similares.

Uso Institucional (I)

Los usos Institucionales según su objetivo específico y el tipo de servicio que prestan, se dividen en:

1. Social:



Es el uso institucional del suelo donde se permite la ubicación de establecimientos para la prestación de los servicios de educación, cultura, salud, bienestar social, culto y servicios fúnebres, así:

- a. Educación: Es el uso institucional del suelo donde se permite la localización de establecimientos especialmente acondicionados para la formación y capacitación humana e intelectual de las personas como escuelas, colegios e instituciones de educación formal e informal.
- b. Cultura: Es el uso institucional del suelo donde se permite ubicar establecimientos especialmente acondicionados para la creación, fomento, difusión e investigación de la cultura, sus manifestaciones y expresiones, como museos, centros culturales, bibliotecas y archivos históricos.
- c. Salud: Es el uso institucional del suelo donde se permite establecer inmuebles diseñados, contruidos y/o adaptados para la prestación de servicios médicos y odontológicos como el centro de salud, centros médicos y laboratorios clínicos.
- d. Bienestar Social: Es el uso institucional del suelo donde se permite localizar establecimientos para la promoción del bienestar, información, orientación y prestación de servicios o ayudas a la familia, infancia, tercera edad, personas discapacitadas y/o grupos vulnerables, como bienestar familiar, guarderías infantiles, etc.
- e. Culto: Es el uso institucional del suelo donde se permiten establecimientos contruidos y acondicionados para la práctica de diferentes religiones y servicios de asistencia religiosa a la población dentro de los términos establecidos en la Constitución Nacional, como iglesias, templos y casa parroquial.
- f. Servicios fúnebres: Es el uso institucional del suelo donde se permite la construcción y/o adecuación de sitios acondicionados para la preparación, velación e inhumación de cadáveres, como cementerios y salas de velación.



2. Servicios de Administración Pública.

Es el uso institucional del suelo en donde el Estado cumple las funciones de administración, gestión, control, seguimiento, intervención en la prestación de los servicios públicos, organización del abastecimiento y venta de productos agropecuarios, de justicia, control y de elección popular, incluyéndose los siguientes:

- a. Abastecimiento y comercialización: Es el uso institucional del suelo almacenamiento y comercialización al mayor y al detal de productos agrarios y pecuarios como la plaza de mercado.
- b. Organismos de justicia, administración, control y de elección popular: Es el uso institucional del suelo para la localización de inmuebles destinados a la administración de justicia, protección de los derechos fundamentales y ejercicio del control y vigilancia de la función pública. Hacen parte la Personería, Alcaldía con todas sus dependencias, Concejo e institutos descentralizados.

Uso Industrial (IND)

Es el uso industrial del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a actividades de transformación, producción y elaboración de bienes y materias primas. Para fines del ordenamiento urbano se distinguen las siguientes categorías:

Uso Industrial artesanal: Es el uso industrial del suelo donde se permite ubicar establecimientos para desarrollar actividades de transformación, conservación,



restauración o reparación de bienes y productos individuales o en pequeñas series, en las que intervienen la mano del operario o artesano, generalmente organizadas a nivel de micro y pequeña empresa, como talleres de marroquinería y talabartería, carpinterías, y Talleres de confección.

Uso de agroindustria: Es el uso industrial del suelo donde se permiten desarrollar actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios. Las ladrilleras, porquerizas, galpones avícolas, establos y pesebreras deberán ubicarse fuera del perímetro urbano.

Transformación metal mecánica: Es el uso industrial por medio del cual se permite la transformación donde intervienen estructuras o elementos metálicos, tales como carpinterías metálicas, latonerías, cerrajerías, talleres de reparación eléctrica.

Uso Comercial y de Servicios (C)

Se clasifica en comercio de servicios y comercio de bienes diferenciados de la siguiente manera:

Uso Comercial de Servicios: Uso del suelo destinado a la prestación de servicios al público. En este se pueden ubicar establecimientos independientes cuya área es mayor de 30 m² y no requiere de áreas especiales de cargue y descargue; además no generan impacto negativo en el espacio público, edificación o sector; corresponde a establecimientos de comercio, información, administración, asesoría, consultoría, gestión, actividades financieras, recreación, hoteles y otras similares. Este tipo de comercio lo podemos clasificar:

Oficinas: Es el uso comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a prestar servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos y financieros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información.



3. Servicios de Diversión y esparcimiento

Es el uso comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados para desarrollar actividades ligadas al esparcimiento, consumo de comidas y/o bebidas. En este uso se pueden localizar los siguientes establecimientos:

a. Establecimientos para consumo de comidas. Locales acondicionados para consumir comidas rápidas y bebidas no embriagantes, como heladerías, cafeterías y panaderías.

b. Salas de reunión: Establecimientos donde se desarrollan actividades sociales como salas de juego (billares y canchas de sapo), restaurantes y discotecas.

c. Establecimientos para juegos de azar. Son sitios acondicionados para desarrollar actividades donde se apuesta y cuyo resultado depende casi exclusivamente de la suerte, como bingos, loterías, juegos de cartas y galleras.

d. Establecimientos para espectáculos: Aquellos acondicionados para actividades artísticas.

f. Establecimientos para consumo de bebidas embriagantes como cantinas, bares y griles.

g. Hospedaje temporal. Es el uso comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden localizar establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal como residencias.



4. Uso Comercial de Bienes (CB)

Es el uso comercial de bienes, aquel en el cual se ubican los establecimientos destinados a actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público mediante compraventas al por mayor y menor.

Uso Mixto (M)

Es el uso que tiene dentro de la intervención más de un uso y se refiere exclusivamente a los usos residencial y comercial de servicios.

Uso Recreativo (REC)

Deportivo para la recreación: Es el uso institucional del suelo donde se permiten escenarios utilizados para el desarrollo de actividades deportivas recreativas y de esparcimiento, como canchas múltiples, polideportivos, estadios, parques barriales y parques recreacionales.

Uso Forestal Protector (F)

Es el uso de suelo permitido en áreas de protección, relacionado con la recuperación ambiental de los suelos, la siembra de especies nativas o comerciales que garanticen la estabilidad de los suelos.

Clasificación de los usos según su impacto

Según el impacto, sea este de tipo ambiental en todas sus manifestaciones; urbanístico producido por actividades que generan congestión del tráfico y/o



transformación funcional del sector por aparición de nuevos usos; social por incomodidades psico-sociales; los usos se clasifican en:

1. Uso de bajo impacto: Aquel que por su naturaleza no produce conflictos sobre las demás actividades desarrolladas en la zona de implantación.

2. Uso de mediano impacto: Aquel que por su naturaleza puede producir conflictos mitigables de conformidad con los criterios de asignación.

3. Uso de alto impacto: Aquel que por su naturaleza y magnitud produce graves conflictos ambientales, urbanísticos y/o sociales y que para su desarrollo requieren de áreas de servicios y/o infraestructura especial y resultan incompatibles con los demás usos, se clasifica en:

- a. De alto impacto urbanístico y ambiental.
- b. De alto impacto social.

Matriz de clasificación del suelo según su impacto

Tabla N° 3. MATRIZ DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN SU IMPACTO USO	CLASIFICACION	ESTABLECIMIENTO	CODIFICACION
RESIDENCIAL	ALTO	Vivienda Multifamiliar: conjuntos de apartamentos, conjuntos cerrados y similares, complejos mayores a 20 unidades habitacionales.	R A
	MEDIO	Vivienda bifamiliar: Cuando en la unidad predial se construyen dos unidades habitacionales.	RM
	BAJO	Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.	RB
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ALTO	Se pueden ubicar inmuebles independientes o agrupados que se desarrollan en grandes superficies comerciales mayores a 350 m² que requieren de áreas de cargue o descargue y generan impactos negativos en la edificación y el sector difíciles de mitigar. En este uso se pueden ubicar bodegas, estaciones de servicios, , lavaderos de vehículos automotores, talleres de mecánica para vehículos automotores y motocicletas, cervaticas, almacenamiento y distribución de gas, bancos, Ciudad de hierro, teatros, ,	CS – A
		Casas de lenocinio, prostíbulos, griles, burdeles y moteles.	CS – AS
	MEDIO	Corresponde a locales independientes y adecuados para uso comercial cuya superficie es menor a los 200 m² tales como licorerías, funerarias, cigarrerías, ferreterías y ventas de materiales de construcción ,venta de muebles, venta de computadores, panaderías, venta de pintura, misceláneas y mini mercados almacenes de electrodomésticos, venta de repuestos, droguerías, entidades prestadoras de servicios profesionales, empresariales, administrativos, que no superen los 200 m y que la atención al público no sea de carácter masivo. Oficinas de consultorios, asesorías, finanzas, agencias de viajes, juegos de sapo, bares, tabernas, discotecas, clubes sociales, bingos, galleras, fuentes de soda, whiskerías y licorerías. Residencias, hoteles, con capacidad menor a 50 usuarios. Restaurantes y asaderos, canchas de bolos, billares, juegos mecánicos infantiles y loterías. Todos los anteriores pueden requerir áreas de parqueo.	CS – M
	BAJO	Suelo donde pueden ubicarse locales o establecimientos independientes cuya área o uso es mayor de 30 m² y no requiere de áreas especiales de carga y descargue;	CS – B



REPÚBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
 MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
 CONCEJO MUNICIPAL
 NIT 819003783-3



		además no generan impacto negativo en el espacio público de la edificación ni del sector. A este grupo pertenecen las tiendas de barrio, floristerías, librerías, papelerías, fotocopias, heliografías, locales de artesanías de cuero y antigüedades, estudios fotográfico, peluquerías, panaderías, venta de ropa, distribuidor de lotería, revistas, periódicos, venta de calzado, video tiendas, almacenes de artículos deportivos, Cafeterías, heladerías, comidas rápidas, todo lo anterior a escala de barrio y manzanas, donde la población usuaria es poca.	
INSTITUCIONAL	ALTO	Son inmuebles con uso exclusivamente de función administrativa e institucional de gestión y salvaguarda entre otras, tales como plaza de mercado, cementerio, tanatorios, terminales de transporte, plaza de ferias, instituciones al servicio del municipio que congreguen cantidades importantes de población., matadero, policía, fortines, ejército, batallón, estadios, coliseos, pistas múltiples, centros de acopio, plantas de gas combustible, subestación centros culturales. Venta y cría de especies menores.	I – A
	MEDIO	Corresponde a esta caracterización los usos que no producen gran impacto en la población y son centros de salud, las iglesias, cabildos indígenas, defensa civil, Telecom, cruz roja, mercados móviles y satélites, fiscalías, procuradurías, defensorías, estaciones de policía, inspecciones, das, DIAN, salas de velación, alcaldías y todas sus dependencias.	I – M
	BAJO	Suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles destinados a la prestación de los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social y culto, igualmente Instituciones deportivas abiertas, parques, CAI, salón comunal.	I – B
INDUSTRIAL	ALTO	Uso destinado a actividades Procesadoras de alimentos, fabricas productivas de elementos y sistemas constructivos a gran escala donde se utilice maquinaria pesada, ladrilleras, curtiembres, Explotación de materiales de construcción, procesamiento de residuos sólidos industriales, parques industriales y aserrios.	IND – A
	MEDIO	Uso industrial donde se permiten desarrollar actividades de metalmecánica, cerrajería, carpintería, mecánica electromotriz, actividades agroindustriales de pequeña escala como procesadores de pulpa de fruta, jugos, conservas y salsamentarias.	IND – M
	BAJO	Uso del suelo donde se pueden desarrollar actividades de industria artesanal, talleres de marroquinería, barniz, zapaterías, ebanistería, talabartería y modistería.	IND – B
RECREATIVO	ALTO	Espacios consolidados contruidos como estadios, coliseos, centros deportivos cerrados de gran área física.	REC – A
	MEDIO	Polideportivos y parques que congreguen gran cantidad de gente, son a cielo abierto. Cancha de chaza. Etc.	REC – M
	BAJO	Espacio público utilizado para recreación y actividades lúdicas que por estar en ciertas zonas barriales solo son para esa población y no congregan cantidades significantes de población, canchas y parques de barrio, igualmente corresponde a esta clasificación las zonas verdes.	REC – B
FORESTAL	F	. En este tipo de suelo se pueden ubicar las rondas de la quebrada Don Juan, áreas expuestas a amenazas por deslizamientos y zonas boscosas. Igualmente corresponde a esta clasificación las zonas verdes.	F



Artículo 43. REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO.

El uso propuesto del suelo urbano se reglamenta teniendo en cuenta las características de uso actual, los conflictos de uso, los requerimientos legales en materia ambiental y urbana, los aspectos culturales y socio-económicos de la población y la necesidad de ordenar las actividades humanas en la búsqueda de un territorio digno de ser habitado. En el listado de actividades de uso se relacionan tanto las existentes como las potenciales para evitar conflictos e incompatibilidades en un futuro que puedan alterar la calidad de vida de la población.

El uso que se dará a determinado inmueble o terreno, se hace de manera total o parcial, dependiendo del área a intervenir.

Teniendo en cuenta el Decreto Número 4002 de 2004, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en el Municipio se reglamentarán y adoptarán los siguientes usos y definiciones:

Definiciones.

Para efectos de lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, se adoptan las siguientes definiciones:

a. 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;

b. Uso incompatible: Es aquel que por su impacto negativo no puede ser desarrollado ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios, compatibles, restringidos o mezclados entre sí en las áreas, zonas o sectores donde estos últimos se permitan;

c. Usos dotacionales o institucionales educativos: Son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel.

d. Programas de reordenamiento de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines: Son los que establecen las actuaciones, las actividades y todos los demás aspectos necesarios para la relocalización en sitios permitidos, de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, que resulten incompatibles con los usos dotacionales educativos o de vivienda.

Incompatibilidad y localización.

En el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen no se podrán establecer como permitidos, los usos que comprendan servicios de alto impacto psicosocial referidos a la prostitución y actividades afines, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo,



salud y bienestar social, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple con carácter de principal, complementario, compatible o restringido, o mezclado con otros usos.

El desarrollo de los servicios de alto impacto psicosocial referidos a la prostitución y actividades afines, se determina únicamente en los sitios que cuenten con certificado de uso de suelo a la fecha de aprobación del PBOT previa verificación de las condiciones locativas y de ubicación exigidas. Nuevas solicitudes de uso de este uso de suelo no podrán autorizarse en el perímetro urbano ni suburbano.

En caso de presentarse colindancia entre las áreas, zonas o sectores donde se permitan los usos residencial e institucional educativo con aquellas áreas, zonas o sectores donde existan usos de alto impacto psicosocial referidos a la prostitución y actividades afines, y predominen los usos residencial e institucional educativo los usos mencionados se declaran incompatibles.

Condiciones para el desarrollo de servicios de alto impacto referidos a la prostitución.

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.

Matriz de uso de suelo urbano PBOT

ZONAS	IDENTIFICACION EN EL MAPA DE PROPUESTA DE USO DE SUELO URBANO Y SUBURBANO	INTERRELACION USOS DEL SUELO			
		USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
MIXTA	NARANJA	M, RB	C B,	REC B, IND M	R A, IND A, REC A
COMERCIAL	ROJO	CM, CB	C B, I M- B, IND B	C M,	R A, IND A-M, C A, REC A, I A, CS-AS
RESIDENCIAL	AMARILLO	R M, RB	C B, IB, REC B, IND B	C M, I M, REC A	IND A, C A, I A, REC A, CS-AS
INSTITUCIONAL	MORADO	I A	IND B, REC B, CB	IND M, IB y M, REC B y M, RB	R A - M, C A-M, REC A, IND A, CS-AS
RECREACIONAL	VERDE CLARO	I M REC A	C B, I-B	RB, REC B	I A, R A, RM, RC, M, C A, CM, IND A IND M, IND B, CS-AS
INDUSTRIAL		IND M	IND B, IB, RECB	RB, IND A	IM Y A, R M Y A, REC M Y A,
FORESTAL PARQUE ECOTURISTICO	VERDE OSCURO	F	REC -B, C B, IB,		I M - A, C M - A, IND A - IND M - IND B, CS-AS

Convenciones Interrelación de usos del suelo



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



CONVENCIONES uso	CLASIFICACION	CODIFICACION
RESIDENCIAL	ALTO	R A
	MEDIO	RM
	BAJO	RB
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ALTO	CS - A
	ALTO IMPACTO SICOSOCIAL CASAS LENOCINIO	CS-AS
	MEDIO	CS - M
	BAJO	CS - B
INSTITUCIONAL	ALTO	I - A
	MEDIO	I - M
	BAJO	I - B
INDUSTRIAL	ALTO	IND - A
	MEDIO	IND - M
	BAJO	IND - B
RECREATIVO	ALTO	REC - A
	BAJO	REC - B
FORESTAL	F	F

Artículo 44. DEL USO DE SUELO EN SUELO DE PROTECCIÓN.

Se define suelo de protección dentro del suelo urbano del municipio de Zona Bananera en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997: tipo de suelo que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse entonces el uso que a ellas se asigna es uso Forestal protector que su estado de cobertura natural: Pastos, rastrojos, bosque.



Artículo 45. USO RECREATIVO.

De otro lado para el uso recreativo de mediano y bajo impacto definido en el P.B.O.T. se define en este ajuste la prohibición para estos usos como complementarios o restringidos en áreas de protección, puesto que su implantación obliga a movimientos de tierras, explanaciones y trabajos que aumentan la vulnerabilidad de áreas.

CAPITULO IV.

DE LA DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN PARA LOS SUELOS URBANOS.

Artículo 46. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Este tratamiento tiene por objeto incorporar predios urbanizables al desarrollo, localizados en áreas urbanas. El proceso de urbanización está encaminado a dotar lo predios con la infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres públicas y equipamientos colectivos de interés público o social adecuados para el desarrollo de las construcciones.



Artículo 47. LOCALIZACIÓN.

Se aplica a las zonas sin intervención dentro del área urbana del municipio de Zona Bananera, esta clase de tratamiento se aplicará a las áreas del casco urbano donde se encuentran lotes vacíos, lotes en proceso de urbanización y edificación con el fin de que se provean de la infraestructura urbanística necesaria.

Artículo 48. DENSIDADES, ÍNDICES BÁSICOS DE EDIFICABILIDAD PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Se especifican en el siguiente cuadro:

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION DE LAS AREAS	TRATAMIENTOS Y NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA SUELO URBANO		MEDIDAS PARA LA PREVENCION DEL RIESGO- RESTRICCIONES	OBRAS Y ACTUACIONES NECESARIAS
	Tratamiento : Desarrollo	OBSERVACIONES		



REPÚBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
 MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
 CONCEJO MUNICIPAL
 NIT 819003783-3



Índice Máximo de Ocupación	0.70		No se permitirán construcciones por debajo del nivel de la vía del frente del predio. Las construcciones se ejecutarán teniendo como nivel cero para áreas habitables el valor de la cota más alta del terreno.	Áreas con tratamiento de Desarrollo en zonas contiguas a las vías proyectadas requieren resultados del Estudio geológico geotécnico puntual por profesional competente avalado por INGEOMINAS.
Índice Máximo de Construcción	1			
Índice de Cesión para proyectos de Urbanismo	35%	TOTAL CESION	En el sector se INCLUIRAN EN LA CESION las áreas necesarias para manejo de taludes, áreas susceptibles de amenazas por deslizamiento y /o inundación las cuales requieren el tratamiento de regeneración y mejoramiento. Posterior al cumplimiento de estas medidas, se viabilizará el tratamiento previsto de DESARROLLO y el uso como área residencial	Se exigirán las obras de Alcantarillado Pluvial y obras de estabilidad de laderas y contención
Cesión para área verdes	15%	Áreas verdes arborizadas		
Cesión para Equipamientos	5%			
Cesión para Vías	15%	Para vías propias de la urbanización con un perfil que presente zonas verdes a lado y lado		
Potencial desarrollable(Área Neta Urbanizable)	65%	Lote mínimo de 72 m2 para una densidad de 60 viv/		



Densidad bruta Máx. permitida	60 Viv. /ha.	Ha, como máximo DENSIDAD ESTABLECIDA para el área total del casco urbano delimitada por el perímetro urbano propuesto.		
----------------------------------	--------------	---	--	--

Artículo 49. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Tratamiento de consolidación. El tratamiento de consolidación en el municipio de Zona Bananera, Se establece para las áreas del casco urbano con infraestructura de servicios públicos y accesibilidad aceptable, caracterizadas por no estar construidas o urbanizadas en su totalidad. Estas áreas son indispensables para la provisión de vivienda urbana.

Se aplicara a la zona central de cada centro poblado corregimental, donde existe uso residencial, recreativo, etc., estas zonas homogéneas hacen que las características del sector no permitan un desarrollo fácil en el proceso de consolidación, es así como se debe mejorar el Espacio Público y los equipamientos existentes, respetando el contexto en cuanto a forma y volumetría evitando impactos en el entorno.

Artículo 50. LOCALIZACIÓN.

Son las áreas definidas al interior del perímetro urbano de cada centro poblado corregimental, donde ya existen construcciones preliminares o en proceso de construcción progresiva.



Para las nuevas intervenciones en los procesos de consolidación, se debe continuar con la morfología del plano de fachadas y de manzana, cuando no exista claridad en el paramento se tomara la misma forma volumétrica, en cuanto a altura, voladizo y paramento de las construcciones vecinas, donde exista tipología con antejardín esta prevalecerá sobre los nuevos parámetros; además se debe tener en cuenta la siguiente reglamentación general:

No se podrá acumular materiales de construcción en andenes o vías sin previa autorización de la Alcaldía Municipal.

No se permitirá el uso de andenes o vías públicas para el alojamiento de vendedores ambulantes ni mercados locales.

El parqueo automotor se realizará en los sitios convenidos por la Alcaldía Municipal o en lotes destinados para ello.

No se permitirá el arreo de animales por esta vía, ni mucho menos su alimentación en las zonas verdes.

Las viviendas o ampliaciones de la zona urbana deberán conservar la línea paramental y sus propietarios solicitar ante la empresa de ELECTRICARIBE el retiro de los postes de energía eléctrica que se encuentren a menos de 1.5 metros de distancia de las paredes o techo de las edificaciones”.

Las viviendas construidas o a construir deberán contar como mínimo con un espacio de 1.5 metros para andenes con sus respectivos sistemas de desagüe.



La remodelación o construcción de viviendas en ningún momento atentara contra el espacio público, andenes o vías de tal manera que su realización no impida el normal desplazamiento de vehículos o personas.

Los habitantes del sector deberán propiciar el mantenimiento de andenes y zonas verdes en buen estado así como el enlucimiento de viviendas de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes.

La Administración Municipal dispondrá de señalizaciones respectivas para la ubicación y orientación de los transeúntes.

Los lugares públicos como juegos de azar, casinos, billares o afines deberán ubicarse teniendo en cuenta el obtener la autorización respectiva de la Administración Municipal.

Por ningún motivo se permitirá obstaculizar los sistemas de desagüe de aguas lluvias ubicadas sobre la vía principal o vías aledañas.

Las actividades de carga o descarga deberán estar sujetas a la autorización respectiva para parqueo automotor.

El paso de vehículos de más de dos ejes estará controlado por la autoridad respectiva



Artículo 51. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Son las acciones tendientes a valorar y preservar inmuebles, barrios, conjuntos o inmuebles poseedores de riqueza arquitectónica, urbanística, arqueológica, histórica, paisajística, ecológica o ambiental, aspectos que representan una visión, un momento o un modo de construir, de habitar, de vivir y que hoy son parte fundamental de la estructura del suelo urbano a fin de proyectar su memoria y consolidar su identidad urbana.

Este tratamiento tiene como objetivo fijar los principios y regulaciones específicas para la recuperación, protección y mantenimiento en buen estado del patrimonio cultural del área urbana.

Artículo 52. LOCALIZACIÓN.

Se identifican para el tratamiento de conservación arquitectónica los inmuebles que pertenecen al complejo de la antigua United Fruit Company ubicado en la zona urbana de Sevilla, toda intervención en el inmueble o su área de influencia debe llevar concepto previo de Planeación Municipal.

Artículo 53. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACION PAISAJÍSTICA.

No permite desarrollar actuaciones urbanísticas privadas, pero si integrar el aprovechamiento del suelo urbano con la conservación de elementos ambientales, naturales y paisajísticos. En estas áreas se privilegia la generación de espacio público efectivo.



TITULO III COMPONENTE RURAL

CAPITULO I

DE LA IDENTIFICACIÓN, SEÑALAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE ASPECTOS DEL SUELO RURAL

Artículo 54. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

El Decreto ley 3600 de 2007 propone el manejo de los suelos suburbanos donde indica las áreas pertenecientes a la categoría de PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL, para el desarrollo y ampliación del área aledaña a la Cabecera del Municipio en un medio ecourbanístico se agrupan las siguientes áreas definidas como:

- Áreas de conservación y protección ambiental que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal por ser rondas de quebrada.
- Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios se incluyen las necesarias para el manejo de los colectores de los centros poblados corregimentales y su emisor final.
- Áreas para el sistema de Amenaza y Riesgo incluidas los de empozamiento y de deslizamiento.



Artículo 55. CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL.

De acuerdo al artículo 5 del decreto Ley 3600, “Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan básico de ordenamiento territorial se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas:”

Los suelos suburbanos con la definición de la unidad mínima de actuación y el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la ley 388 de 1997 y se regirá por lo previsto en el Capítulo III del decreto 3600.

- La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto 097 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.



Artículo 56. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS.

En el área de estudio de la propuesta se identifica la susceptibilidad de amenazas a deslizamientos y susceptibilidad de amenaza por aguas y vendavales. Planeación Municipal será la encargada de supervisar la actuación en estas zonas previos estudios de profesionales competentes para descartar o mitigar los riesgos generados por dichas obras.

Artículo 57. CONDICIONAMIENTOS PARA FUTUROS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

Para los futuros desarrollos urbanísticos en zonas susceptibles por fenómenos de remoción en masa e inundación se establecen los siguientes condicionamientos:

Para la solicitud de licencias de construcción se debe anexar al estudio de suelos un análisis detallado de amenazas y riesgos para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.

Para proyectos de vivienda, se requiere que el urbanizador tenga implementadas las medidas de mitigación propuestas, las cuales deben garantizar la estabilidad, funcionalidad y habitabilidad de las viviendas y en general de todos los elementos que contiene dicho desarrollo.



Artículo 58. OBLIGATORIEDAD DE ANÁLISIS DE RIESGOS.

Todas las entidades públicas y privadas que ejecuten obras de gran magnitud que tengan a su cargo el manejo de redes de infraestructura o que desarrollen actividades industriales o de cualquier naturaleza que generen amenazas de origen tecnológico, así como las que específicamente determine el Comité Local de Prevención y Atención de desastres (CLOPAD) deberán realizar análisis de riesgos que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres y contar con los respectivos planes de emergencia y contingencia. Dichos planes deberán contener como mínimo las medidas de prevención y mitigación y todas aquellas que deban tomarse para la atención de emergencias, indicando los recursos técnicos y humanos necesarios para su implementación y el esquema de coordinación a adoptar entre las entidades y organismos llamados a intervenir.

Artículo 59. AREAS QUE FORMAN PARTE DE LOS SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.

Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia. Deberán señalarse las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios y que se definan de conformidad con la normativa vigente.



Artículo 60. DEFINICIÓN DEL PLAN DE USOS DEL SUELO RURAL.

La estructura rural la conforma la porción del territorio destinada a la población que preserva formas de vida rural, actividades agrícolas, forestales, extractivas y pecuarias, además de la mezcla de vida de campo-ciudad constituida como las zonas suburbanas, compatibles con el medio rural y a la preservación de la riqueza física, biótica y cultural propias del entorno.

El Plan de Usos del Suelo rural, es la visión a futuro de la dinámica e interrelación que presentan los componentes de los sistemas síntesis físico, biótico, social y económico, para configurar unidades de uso del suelo, ambiental y territorialmente, articuladas y orientadas, de acuerdo a las actividades sobre las cuales se pueden establecer reglamentaciones de uso y manejo. Ver Plano de Usos del Suelo.

Artículo 61. CRITERIOS ESTRUCTURANTES DEL PLAN DE USOS DEL SUELO RURAL. Se tienen en cuenta los siguientes criterios generales, sumados a los determinados antes: La complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, La práctica racional en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y localización de actividades de diversa índole, la preservación del patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social. Dichos fundamentos deberán propiciar un mayor crecimiento del sector primario de la economía municipal, a través de una identificación de los usos compatibles que fortalezcan el potencial del territorio rural.



Así mismo, se consideran como criterio estructurante las siguientes definiciones de usos, en razón a los criterios señalados en las normas legales vigentes y especialmente, las directrices de los Decretos 3600 de 2007, 4066 de 2008, 3641 de 2009, 2372 de 2010, las cuales regirán para el territorio rural del municipio de Zona Bananera:

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

Usos complementarios o 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 restringidos o condicionados. Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad o por el municipio.

Usos prohibidos Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planeación, y por consiguiente, conllevan a graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Parágrafo 1. Para efectos de la asignación de usos, solo se permitirán los usos establecidos como principales, complementarios y restringidos; cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

Parágrafo 2. De la articulación del ordenamiento del suelo rural con los Planes de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas. Una vez hayan sido adoptados, mediante los actos administrativos correspondientes, por parte de



Corpamag, los Planes de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas serán los determinantes principales para la zonificación y la reglamentación de usos en el suelo rural, en la formulación de las Unidades de Planificación Rural, por tanto, dichas determinantes serán de obligatorio cumplimiento.

Artículo 62. DEL ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL Y LOS USOS PREVISTOS.

El ordenamiento del suelo rural, expresado en el Plano Usos del Suelo, viene a ser la expresión dinámica de la combinación de los elementos que componen los sistemas físico, social, económico, territorial y ambiental, para conformar unidades territoriales de manejo sostenible, integradas y articuladas a las potencialidades y limitantes de estas, las cuales determinan la permisibilidad de una u otra actividad, y sobre las que establecen reglamentaciones de uso y manejo. El Municipio de Zona Bananera, con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, debe dar aplicabilidad a las normas y determinantes que se desarrollan en el presente Acuerdo, en concordancia con los lineamientos del Decreto 3600 de 2007, el Decreto 4066 de 2008, el Decreto 2372 de 2010 y las demás normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. En concordancia con los artículos 6, 7 y 8 del Decreto 3600 de 2006; y con el fin de desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento del suelo rural a escala intermedia, se autoriza al alcalde para en el término de dos (2) años a través del Área de Planeación, gestione y formule para el suelo rural las



UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL teniendo en cuenta, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. La división veredal.
2. La red vial y de asentamientos existentes.
3. La estructura ecológica principal.
4. La disposición de las actividades productivas.
5. Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.
6. identificar y delimitar las zonas de amenazas y riesgos.

Parágrafo 2. La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo los siguientes aspectos, los cuales han sido contemplados en el presente acuerdo; así como las normas de superior jerarquía que reglamentan la materia:

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas; en concordancia con el Decreto 2372 de 2010.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, eco turística, industrial, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en el Capítulo III del decreto 3600 de 2006 y el Decreto 4066 de 2007, la definición del



sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios.

La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el presente acuerdo.

5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.

6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.

7. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que tratan los decretos 3600 de 2006 y 4066 de 2007, así como las normas que los modifiquen, reglamenten o sustituyan; de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales y consignadas en el componente rural del presente acuerdo.



Parágrafo 3. Las UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL deberán ser formuladas por el Área de Planeación, con el apoyo de todas las secretarías del Municipio, las autoridades departamentales y nacionales, Corpamag, los Gremios productivos y la participación comunitaria; y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional CORPAMAG, mediante Decreto expedido por el Alcalde.

Artículo 63. DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL.

Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, y en concordancia con los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008. Se determinan y delimitan para el suelo rural, las siguientes categorías.

- Categorías de protección
- Categorías de desarrollo restringido

Artículo 64. DE LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL.

Las categorías del suelo rural que se determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley.

En todo caso la reglamentación de las áreas protegidas, la categorización de manejo que conforman dichas áreas y los procedimientos generales para su determinación, se regirán por el Decreto 2372 de 2010, y se articularán al Sistema Nacional de Áreas Protegidas.



- A. Áreas de conservación y protección ambiental.
- Las Áreas de Reserva Forestal
 - Áreas de actividad Forestal Protectora
 - Áreas de actividad Forestal Protectora – Productora
 - Áreas de especial importancia eco sistémica
 - Áreas de Reserva de los Recursos Hídricos
- B. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales
- C. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural
- D. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios
- E. Áreas de amenaza y riesgo.

Artículo 65. DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal. En todo caso, en concordancia con el Decreto 2372 de 2010, se debe con la asesoría de CORPAMAG reglamentar el Sistema Local de Áreas Protegidas y las categorías de manejo que lo conforman.

Hacen parte de esta categoría:

1. Las áreas de reserva forestal. Son espacios geográficos en el que los ecosistemas de bosque mantienen su función, aunque su estructura y composición haya sido modificada y los valores naturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su preservación, uso



sostenible, restauración, conocimiento y disfrute. Esta zona de propiedad pública o privada se reserva para destinarla al establecimiento o mantenimiento y utilización sostenible de los bosques y demás coberturas vegetales naturales.

Estos espacios geográficos, se caracterizan por ser ecológicamente significativos, y por mantener una elevada fragilidad ambiental de los elementos componentes de la base de sustentación ecológica; lo cual los coloca bajo condición altamente sensibles a cambios de usos y actividades.

Por ello se constituyen en ecosistemas estratégicos y su función principal es de protección. En concordancia con el artículo 12 del Decreto 2372 de 2010, le corresponde a CORPAMAG la reserva, delimitación, alinderación, declaración, administración y sustracción de las Reservas Forestales que alberguen ecosistemas estratégicos en el territorio municipal, en cuyo caso se denominarán Reservas Forestales Protectoras Regionales.

Parágrafo 1. El uso sostenible en esta categoría, hace referencia a la obtención de los frutos secundarios del bosque en lo relacionado con las actividades de aprovechamiento forestal. No obstante, el régimen de usos deberá estar en consonancia con la finalidad del área protegida, donde deben prevalecer los valores naturales asociados al área y en tal sentido, el desarrollo de actividades públicas y privadas deberá realizarse conforme a dicha finalidad y según la regulación que para el efecto expida el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Parágrafo 2. Entiéndase por frutos secundarios del bosque los productos no maderables y los servicios generados por estos ecosistemas boscosos, entre



ellos, las flores, los frutos, las fibras, las cortezas, las hojas, las semillas, las gomas, las resinas y los exudados.

Esta categoría se subdivide así:

1.1. Áreas de actividad Forestal Protectora. Se definen como las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales, cuya función es proteger los Recursos Naturales Renovables y el mantenimiento del efecto protector. En esta área prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque.

- Las franjas de retiro obligatorio por ronda de río quedan determinadas de acuerdo a lo establecido en lo correspondiente a los suelos de protección.
- Dicho retiro se medirá paralelo a ambas márgenes, contadas a partir del nivel máximo de aguas si existen registros hidrológicos y sus correspondientes estudios técnicos o en su defecto del borde del talud más alto y estable que conforma su cauce.
- Las zonas con pendientes mayores al 45%, ubicadas en cualquiera de las áreas determinadas dentro del plano de usos del suelo rural.

Usos asignados.

Uso principal	Forestal protector y su infraestructura asociada
Usos complementarios	Manejo y función ambiental.
Usos restringidos	Dotacional de gran escala (captación de agua para acueductos y/o riego, embalses), aprovechamiento de productos secundarios del bosque, ecoturismo (excepto infraestructura asociada).

1.2. Áreas de actividad Forestal Protectora – Productora. Se definen como las áreas que deben ser conservadas con bosques naturales o artificiales para



proteger los recursos naturales renovables y que además, pueden ser objeto de producción de productos forestales para comercialización o consumo, en todo caso sujeta esencialmente a la función protectora y ecológica.

El objetivo es fomentar el uso sustentable de los recursos naturales renovables y particularmente de los productos forestales; e incentivar a través de dicho uso, las prácticas conservacionistas del desarrollo regional.

El bosque es de producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación y de producción indirecta cuando se aprovechan frutos, lianas, gomas resinas o cualquier producto secundario del bosque sin que implique la desaparición del bosque. Se busca, propiciar la investigación, el desarrollo de tecnologías de manejo y aprovechamiento silvicultura, la educación ambiental y la recreación y según las características naturales de cada área, la protección de suelos y recursos hidrológicos y servir de zona de amortiguamiento para áreas más estrictamente protegidas.

Usos asignados

Uso principal	Forestal protector productor, manejo y función ambiental
Usos complementarios.	Recreación pasiva, ecoturismo
Uso restringido	Residencial campesino, agricultura tradicional, dotacional de gran escala (captación de agua para acueductos y/o riego, embalses), infraestructura asociada para el establecimiento de los usos principales, complementarios y restringidos.

Uso Forestal Productor. Corresponde a la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para garantizar las condiciones ambientales del área y obtener productos forestales para



comercialización o consumo. Además de procurar la sostenibilidad ambiental, el propósito de estas áreas es contribuir al desarrollo local y regional a través de la producción económicamente rentable y sostenible de madera y otros productos forestales, utilizando técnicas silviculturales adecuadas, que causen el menor deterioro a los suelos y a los demás recursos naturales.

2. Áreas de especial importancia eco sistémica. Corresponden a esta categoría áreas tales como nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagunas y reservas de flora y fauna.

2.1. Áreas de Reserva de los Recursos Hídricos. Son áreas boscosas de cabeceras de cuencas hidrográficas, los sectores periféricos a nacimientos, los cuerpos de agua tales como humedales (lagunas y madre viejas) y las franjas de retiro ubicadas paralelamente a los cauces y cuerpos de agua. Estas zonas se comportan como reguladoras del régimen hídrico, por lo que deben protegerse a fin de que se constituyan en garante de la calidad y cantidad de agua. Es en consecuencia una categoría de manejo ambiental estratégico para la protección de ecosistemas de alta fragilidad físico – natural y socio cultural. Hacen parte de esta clasificación:

- Las zonas de alta pendiente y divisoria de aguas, donde se ubican las nacientes de agua.
- Todas las nacientes de aguas ubicadas en cualquiera de las áreas determinadas dentro de la Zonificación Ambiental Territorial.
- Las zonas de recarga de acuíferos ubicadas en cualquiera de las áreas determinadas dentro de la Zonificación Ambiental Territorial



- Los predios adquiridos por el municipio y/o en convenio con CORPAMAG. En concordancia con el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, la Ley 1151 de 2007 y el artículo 106 de la Ley 1450 de 2011.

Parágrafo 3. Los propietarios de predios localizados en zonas afectadas por áreas de Reserva de los Recursos Hídricos, podrán ser sujetos de excepción de impuesto predial, hasta en un 50%, según el porcentaje del área declarada como reserva. En todo caso, esta será sujeta de verificación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la UMATA y CORPAMAG. Esta deberá contar con una ficha técnica y ser georeferenciada.

Usos Asignados.

Uso principal	Forestal protector, Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Recreación pasiva, ecoturismo
Usos restringidos	Forestal protector productor con aprovechamiento de productos secundarios del bosque; captación de agua para acueductos veredales; infraestructura básica para establecer los usos compatibles

Artículo 66. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.

Corresponde a esta categoría los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del



Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III; no harán parte aquellos suelos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

Usos asignados a las áreas para la producción agrícola y ganadera.

Uso principal	Silvoagrícola, silvopastoril, agrosilvopastoril, forestal protector, forestal protector - productor, forestal productor, recreación pasiva, recreación activa, ecoturismo, agricultura sostenible, residencial campesino, residencial concentrado (solo en centros poblados suburbanos y centros poblados veredales), manejo y función ambiental.
Usos complementarios	Pecuario de cría y aprovechamiento de especies animales, agroindustrial, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, comercial minorista, servicios de alimentación, servicios hoteleros (solo hostales, zonas de campismo y parqueaderos asociados), servicios al automóvil, dotacional administrativo, dotacional de seguridad, dotacional de culto, dotacional de educación, dotacional de salud (puestos de salud)
Usos restringidos	industrial pesada, industria mediana, industria menor, industria artesanal, dotacional de gran escala; Infraestructura básica para establecer los usos principales, complementarios y restringidos.

Parágrafo 1. Los usos indicados como restringidos en este artículo, se someten a los siguientes lineamientos:

a) El uso agrícola es admitido en los suelos de las clases agrológicas I y II. Prohibido en los suelos de la clase agrológica VII y VIII. En los suelos de otras clases agrológicas, así como en las zonas amortiguadoras de las áreas protegidas, este uso está condicionado a la implementación de prácticas de manejo sostenible bajo la asistencia técnica de la UMATA. Compatible con las áreas de actividad minera legalmente permitidas, en el marco de los planes



mineros y planes de manejo ambiental aprobados por la autoridad competente. En las micro cuencas abastecedoras de acueductos locales, el uso agrícola queda condicionado al manejo orgánico, totalmente exento de fertilizantes químicos y biosidas.

b) El uso pecuario es admitido en los suelos de las clases agrológicas I, II, III y IV, con la excepción de las subclases con susceptibilidad a la hidromorfia o a la erosión. En las demás clases agrológicas, así como en las zonas amortiguadoras de las áreas protegidas, este uso debe ser reemplazado por la forma silvopastoril o agrosilvopastoril del uso agroforestal.

c) Agroindustrial no artesanal: está condicionado al uso mayoritario de materias primas procedentes de la producción local y sostenible.

d) Forestal productor: se admite en los suelos de las clases agrológicas III, IV, V y VI. En las clases agrológicas VII y VIII, en todas las subclases susceptibles a la erosión, así como en las micro cuencas abastecedoras de acueductos locales, está condicionado al aprovechamiento persistente. En las rondas hídricas y en las zonas amortiguadoras de las áreas protegidas, está condicionado a un mínimo de 50% de cobertura forestal nativa y aprovechamiento exclusivamente persistente. Prohibido en las clases agrológicas I y II.

e) Turismo rural distinto al ecoturismo, el agroturismo y el etnoturismo: está condicionado a la exclusión de deportes motorizados, la implementación de medidas de protección de los recursos naturales y la participación de las comunidades locales en los beneficios.

f) Albergue de animales: estos equipamientos están condicionados al cumplimiento de medidas de prevención de impactos genéticos y epizoóticos sobre las poblaciones animales silvestres y domésticas locales, bajo la aprobación de CORPAMAG y el control de la Secretaría de Gobierno. Adicionalmente, no



podrán establecerse a menos de 10 Km de los centros poblados, centros poblados menores, equipamientos sociales, áreas protegidas o el perímetro urbano.

g) Dotacionales distintos a los de seguridad: exclusivamente aquellos destinados al servicio de la población local, tales como cementerios locales, escuelas veredales y puestos de salud, todos ellos condicionados en su forma y dimensiones a lo correspondiente al servicio demandado por la comunidad asentada en las veredas vecinas.

h) Industrial minero: es permitido sólo en las áreas de actividad minera legalmente aprobadas y en las condiciones establecidas en los planes mineros y en los planes de manejo ambiental aprobados por las respectivas autoridades competentes.

i) Servicios de alimentación: aquellos asociados a la vivienda campesina son permitidos en todas las áreas productoras. Los de otro tipo están condicionados a la aprobación de un plan de implantación o regularización.

j) Infraestructura de servicios públicos y saneamiento: se permite la infraestructura de servicios públicos o saneamiento básico para el servicio de la población rural de las veredas, los centros poblados y centros poblados menores o la ciudad en todas las áreas productoras, con la excepción de la destinada al manejo de los residuos sólidos.

k) Manejo de residuos: las únicas instalaciones permitidas en las áreas productoras son las destinadas a la producción de abonos a partir de residuos orgánicos para la venta o el consumo local, condicionadas a situarse a más de 1 Km del perímetro de los centros poblados y a más de 100 m de las rondas hídricas o de los cauces para los que la misma no se haya demarcado.

Parágrafo 2. Al interior de las áreas para la producción los terrenos o sub zonas destinadas para la recuperación entendidas como aquellas zonas que por su condición actual y/o potencial requieren la implementación de actividades



orientadas al restablecimiento de las condiciones idóneas para su recuperación para la preservación o para la producción.

a) Recuperación para la preservación: Relacionada con las actividades humanas orientadas al restablecimiento estructural y funcional de los ecosistemas originales de la zona. Incluye las áreas con alto valor ambiental, no incluidas dentro de la Estructura Ecológica Principal y que contribuyen a la conectividad de los ecosistemas y las áreas protegidas.

b) Recuperación para la producción: Las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones biofísicas que permitan el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales renovables de la zona. En esta categoría se incluyen las áreas con alto grado de erosión, suelos deteriorados por las prácticas inadecuadas que han conducido a procesos de salinización o contaminación de los suelos.

Artículo 67. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL.

Corresponde a esta categoría las construcciones o restos de ellas que han sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Por acto administrativo, el Consejo de Monumentos Nacionales, mediante Resolución 013 del 16 de agosto de 1994, declaro como Monumento Nacional del Conjunto de las Estaciones de pasajeros del Ferrocarril en Colombia; posteriormente mediante el Decreto Nacional 746 del 24 de abril de 1996 se



declaró como monumento nacional al conjunto de Estaciones del Ferrocarril existentes en el país, y nombradas luego como “bien de interés cultural de carácter nacional”. Hacen parte de este el conjunto de estaciones de pasajeros del Ferrocarril ubicadas en el Municipio de Zona Bananera.

Se consideran inmuebles de patrimonio cultural el complejo donde la multinacional United Fruit Company ejerció sus actividades.

Parágrafo 1: En el corto plazo la administración Municipal, deberá elaborar un diagnóstico de las ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL en el municipio. Una vez elaborado dicho diagnostico deberán proceder a Formular, Estructurar y Gestionar un proyecto para la restauración de aquellas que aún pueden ser recuperadas.

Artículo 68. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO DEL SECTOR RURAL.

Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios

Corresponden a esta categoría las zonas de utilidad pública destinadas para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Hacen parte de esta categoría aquellas áreas identificadas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, escombreras, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo. Estas áreas por sus condiciones, ocasionan la generación de vertimientos, emisiones atmosféricas, olores ofensivos, lixiviados, proliferación de plagas, etc. Las cuales pueden afectar



las condiciones de vida de la población, sus actividades económicas y alterar los ecosistemas. Hacen parte de estas áreas los sitios destinados a:

Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales

Escombrera Municipal:

- Disposición final de escombros de construcción, suelos, materiales de excavación, entre otros.

Parágrafo. Hacen parte de esta categoría las demás áreas del territorio municipal que presentan alto deterioro ambiental por vertimientos de residuos sólidos y líquidos, así como aquellas que se determinen para el tratamiento y disposición final de dichos residuos, tanto para el área urbana como para los suelos suburbanos, centros veredales, centros locales secundarios y terciarios. En concordancia con la normatividad ambiental vigente, y previos estudios técnicos de detalle, avalados por CORPAMAG.

Usos Asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental.
Usos complementarios	Investigación, forestal protector.
Usos restringidos	Industrial mayor (solo servicios de saneamiento), infraestructura para el desarrollo del uso principal, complementario y restringido.

Áreas de amenaza y riesgo del sector rural.

Son aquellas áreas donde las condiciones físico naturales derivadas del material parental, las pendientes, los procesos geomorfológicos, el carácter sísmico, las precipitaciones y la dinámica hídrica, se aúnan para originar procesos de degradación de los suelos, ocasionados por fallamientos tectónicos activos,



inundaciones y movimientos en masa, en otros, facilitando la ocurrencia de acciones naturales de riesgos potenciales.

Estas zonas presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, ya sea por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. Corresponden a esta clasificación. En los suelos que sean delimitados en los estudios de zonificación detallada y semi detallada como áreas de amenaza media, alta y alta no mitigable, el régimen de usos será el siguiente:

1. Áreas Inundables. Son aquellas áreas ubicadas en las unidades geomorfológicas, de los valles intramontanos y planicies susceptibles a procesos dinámicos de desbordamiento por escorrentía superficial, en cuencas hidrográficas de régimen torrencial, con patrones dendriformes y trenzados, los cuales presentan alto riesgo y vulnerabilidad para los elementos expuestos, ya sean corporales, obras de infraestructura y equipamiento, y líneas vitales. Estas áreas corresponden a las zonas susceptibles a ser inundadas por los ríos Rio Frio, Sevilla, Tucurinca y las demás corrientes menores localizadas a lo largo de la geografía municipal.

Usos asignados.

Uso principal	Forestal Protector, Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Forestal Protector Productor.
Usos restringidos	Agricultura sostenible, silvoagrícolas, silvopastoriles, recreación pasiva, construcción de infraestructura básica para usos complementarios, industrial minero energético (solo extracción de materiales de arrastre de aluviones recientes).

2. Áreas de Potenciales Movimientos en Masa. Son aquellas áreas susceptibles a procesos denudativos, generados por amenazas geológicas relacionadas con el



desplazamiento o transposición más o menos rápida y localizada de volúmenes variables de suelo, mantos de meteorización, detritos, bloques y masas rocosas, que se desplazan ladera abajo, por incidencia la gravedad, con participación variable del contenido de humedad, la posición estructural de la roca, la litología, el tipo de suelo, la topografía, entre otros. Estos movimientos en masa pueden llegar a originar reptación, solifluxión, flujos de lodos y detritos, deslizamientos, caída de rocas, desplomes, etc.

Dentro de esta clasificación se ubican todos los sectores susceptibles a los procesos de movimientos en masa, ocasionados por amenazas geológicas activas o latentes, localizadas en cualquiera de las áreas determinadas dentro de los usos del suelo rural.

Usos asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Forestal protector
Usos restringidos	Infraestructura para el desarrollo del uso principal

Parágrafo 1. Los usos indicados como condicionados en este artículo, se someten a los siguientes lineamientos:

- Agrícola: se permite en las áreas bajo amenaza de inundación, fuera de las rondas hídricas. En las áreas bajo amenaza de remoción en masa, se admiten sólo los cultivos que hagan parte del diseño y mantenimiento de las obras de mitigación.
- Pecuario: se admite en las áreas bajo amenaza de inundación, fuera de las rondas hídricas. Prohibido en las áreas bajo amenaza de remoción en masa.
- Forestal protector-productor y forestal productor: se admite en las áreas bajo amenaza de inundación, fuera de las rondas hídricas. En las áreas bajo amenaza



de remoción en masa, la cobertura forestal debe corresponder a los diseños geotécnicos, acorde con la estabilidad y la capacidad portante de los terrenos.

d) Turismo rural: se admiten exclusivamente las estructuras y las actividades que no impliquen concentraciones de público ni alojamiento. Todas las estructuras deben contar con los diseños geotécnicos adecuados y un plan de contingencia, aprobados ambos por el Área de Planeación municipal.

e) Industrial minero: la extracción y aprovechamiento de minerales en estas áreas se permite sólo como parte de obras de mitigación para el control de inundaciones o para la estabilización de pendientes susceptibles de remoción en masa, previo concepto técnico favorable del el Área de Planeación municipal.

Parágrafo 2. Los usos para las áreas de amenaza media, alta y alta no mitigable que se definan con base en los estudios de zonificación semi detallada y detallada de las áreas priorizadas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, podrán ser precisados, con base en las recomendaciones de dichos estudios.

CAPITULO II

DE LA EXPEDICIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS ACTUACIONES DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

Artículo 69. TRATAMIENTO DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO SUBURBANO.

Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección, cuando reúnan condiciones para el



desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios.

Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan de ordenamiento territorial se incluye la delimitación de las siguientes áreas:

1. Los suelos suburbanos con el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma Urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y se regirá por lo previsto en el Capítulo III del decreto 3600 de 2007.
3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto 097 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
4. La localización prevista para los equipamientos de acopio (mercado) recreación y deporte.

C.C ART. 5| DECRETO 3600 DE 2007

Artículo 70. NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION e INDICES MAXIMOS DE LAS AREAS DEL SUELO SUBURBANO.

Para el suelo suburbano el Plan Básico de ordenamiento teniendo en cuenta el marco legal existente, se incluye en esta revisión, la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas



específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación que en suelo suburbano se necesitan.

Normas Urbanísticas específicas para suelo suburbano

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION DE LAS AREAS	TRATAMIENTOS Y NORMAS DE APROVECHAMIENTO	
	Tratamiento : desarrollo restringido	OBSERVACIONES
Índice Máximo de Ocupación	0.30	
Índice Máximo de Construcción	1	
Índice de Cesión	35%	TOTAL CESION
Cesión para áreas verdes	15%	Áreas verdes arborizadas
Cesión para Equipamientos	5%	
Cesión para Vías	10%	Para vías internas con un perfil que presente zonas verdes a lado y lado
Potencial desarrollable después de la cesión es decir sobre área neta de aprovechamiento.	70%	Lote mínimo de 300m ²
Densidad bruta Máx. permitida	3 Viv. /ha.	BAJA DENSIDAD de acuerdo a estudio de densidades y concertación con Corponariño.
Aislamiento Posterior mín. mts.	3 mts.	
Aislamiento Lateral mín. mts.	3 m Para lotes con frentes mayores o iguales a 15 m	Al menos de uno de los lados,
Frente mínimo de lote de intervención	15m	
Medidas ambientales a considerar	Adjuntar disponibilidad de recurso hídrico, proyecto y diseños para el Manejo de residuos sólidos y líquidos.	



CAPITULO III.

DE LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO Y LOS PARÁMETROS O RANGOS PARA LA DETERMINACIÓN POSTERIOR DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

Artículo 71. ZONIFICACION DE USOS DE SUELO RURAL.

Se han identificado zonas que por sus características que se presentan y los servicios ambientales que presentan o deben presentar como son: Equilibrio hídrico, protección de suelos y hábitat de flora y fauna silvestre, se han catalogado como ecosistemas estratégico para el municipio de Zona Bananera. Se han identificado las siguientes zonas.

A continuación se describe en forma detallada, cada una de las unidades para las zonas de preservación y la zona de uso agropecuario sostenible.

Artículo 72. ZONA DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE RECURSOS NATURALES AMORTIGUAMIENTO Y RECUPERACIÓN SIERRA NEVADA (PR1).

Corresponde a las áreas con cobertura de bosques naturales que prestan servicios ambientales como la protección contra la erosión, hábitat de fauna y flora, zonas de nacimientos y márgenes de corrientes abastecedoras de agua y conservación y mantenimiento de la biodiversidad. También, se incluyen áreas cuyo potencial o vocación es para reforestación protectora.



La zona comprende un área de 4.125,428333 hectáreas y está localizada en las coordenadas geográficas:

Puntos	OESTE	NORTE
PUNTO 1:	74°5'52,824	10°44'39,391
PUNTO 2:	74°5'18,039	10°46'54,978
PUNTO 3:	74°5'48,764	10°53'11,378
PUNTO 4:	74°8'5,924	10°51'38,272
PUNTO 5:	74°9'21,754	10°56'49,898
PUNTO 6:	74°10'19,104	10°57'22,26

Los usos son los siguientes:

Uso principal: Protección y conservación.

Uso Complementario: Rehabilitación, investigación, educación, recreación y turismo ecológico.

Uso condicionado: Revegetalización, servicio y comercio.

Uso Prohibido: Agricultura semi intensiva, extensiva; pastoreo extensivo y semi intensivo; minería, industria; residencial y nuevos asentamientos poblacionales.

La normativa que define el PNN y su uso es el artículo 329, ordinal A del Código Nacional de los recursos naturales renovables y protección al medio ambiente.

Artículo 73. ZONA DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DISTRITO DE RIEGO (PR2).

Se incluyen los ecosistemas que presentan suelos degradados, en proceso de erosión destrucción de la capa arable o productiva y aquellas zonas que han perdido totalmente las capas superficiales (horizontes superficiales). En estas condiciones se ha perdido la oferta o parte de la oferta ambiental original, siendo necesaria su recuperación según el caso, ya sea mediante aislamiento y



extracción de toda actividad antrópicas, su reconfiguración morfológica y de la cobertura vegetal o mediante procesos de sistemas protectores productores en las fincas.

La zona comprende 5,982,507917 hectáreas y se encuentra localizada en las siguientes coordenadas geográficas:

Puntos	OESTE	NORTE
PUNTO 1:	74°9'28,32	10°45'0,411
PUNTO 2:	74°13'24,797	10°44'14,255
PUNTO 3:	74°13'8,301	10°39'45,114
PUNTO 4:	74°10'32,789	10°38'36,369

Uso Principal: Agricultura semi permanente, cultivos de subsistencia como frutales, leguminosas, tubérculos, hortalizas, maíz y pasto.

Uso Complementario: Protección y conservación Revegetalización, recuperación residencial campestre individual, y servicios.

Uso Condicionado: Comercio, industria, recreación, turismo, residencial campestre en agrupación y pastoreo intensivo.

Uso Prohibido: Residencial urbano individual y en agrupación.

Artículo 74. ZONA DE ACTIVIDAD AGROINDUSTRIAL (UA1).

Corresponde a los sectores de suelos con vocación agropecuaria para el sostenimiento de ciclos de cultivos intensivos. Dadas las condiciones de producción actual requieren de la redefinición de los procesos de producción tradicionales tendientes a la recuperación de las condiciones edáficas de los suelos mediante mecanización mínima con aporte de materia orgánica verde o



producto de la transformación de materiales orgánicos, rotación de cultivos, arreglos múltiples y asociados en los lotes, control de plagas y enfermedades mediante métodos culturales o biocidas (estratos de plantas, alelopatía entre otros) barreras vivas, reducción del monocultivo e introducción del policultivo.

La zona comprende 21.098 hectáreas y se encuentra localizada en las siguientes coordenadas geográficas:

Punto	OESTE	NORTE
PUNTO 1:	74°12'11,429	10°44,59
PUNTO 2:	74°12'9,382	10°44,59
PUNTO 3:	74°9'4,078	10°44'49,47
PUNTO 4:	74°9'5,207	10°45'42,095
PUNTO 5:	74°7'16,775	10°49'59,121
PUNTO 6:	74°10'17,057	10°57'24,284
PUNTO 7:	74°11'30,783	10°57'28,306
PUNTO 8:	74°12'15,833	10°57'18,17

Uso Principal: Agricultura intensiva, cultivos transitorios y permanentes; pastoreo semi intensivo.

Uso Complementario: Protección y conservación, rehabilitación, servicios, Revegetalización, residencia campestre individual, y residencial campestre en agrupación.

Uso Condicionado: Comercio, recreación, turismo.

Uso Prohibido: Residencial urbano individual, residencial urbano en agrupación.

Artículo 75. ZONA DE DESARROLLO ECONOMICO (UA2).

La Alcaldía municipal de acuerdo a los procesos de desarrollo económico y de inversión de capital, propone el desarrollo de esta zona de consolidación de actividades económicas, agroindustriales.



La zona comprende un área de 3.391,191945 hectáreas y se encuentra localizada en las siguientes coordenadas geográficas:

Punto	OESTE	NORTE
PUNTO 1:	74°10'18,796	10°38'14,672
PUNTO 2:	74°8'32,491	10°44'2,772
PUNTO 3:	74°9'52,139	10°54'23,791
PUNTO 4:	74°12'21,458	10°57'16,422

Dentro de esta área se define un corredor de suelo suburbano a lo largo del corredor vial que conecta al interior del país con la zona costera de Santa Marta y Ciénaga. Determinado con un búfer de 500 mts de lado y lado de la vía. Este corredor está comprendido en las siguientes coordenadas:

Punto	OESTE	NORTE
PUNTO 1:	74°10'24,254	10°38'22,765
PUNTO 2:	74°8'50,228	10°44'8,839
PUNTO 3:	74°10'22,476	10°52'32,706
PUNTO 4:	74°10'12,273	10°52'26,634
PUNTO 5:	74°10'12,273	10°54'24,01
PUNTO 6:	74°12'29,533	10°57'9,898

Uso Principal: usos agroindustriales, comerciales o de servicios dentro de lo que cabe el desarrollo de infraestructura logística para el ingreso y exportación de productos derivados de la actividad agroindustrial, planta procesadora de frutas, cárcel, parador turístico y planta de beneficio de especies menores, entre otros.

Uso Permitido: Protección y conservación de los recursos naturales (como la zona de ronda de los ríos Tucurín y Sevilla), rehabilitación y mantenimiento de la vegetación.

Uso Condicionado: ninguno.



Uso Prohibido: Residencial urbano individual y residencial urbano en agrupación.

Artículo 76. ZONA DE CONSERVACION Y RECUPERACION DE RECARGA ACUIFERA (CR1)

La zona comprende 3.886,819688 hectáreas y se encuentra localizada en las siguientes coordenadas geográficas:

Punto	OESTE	NORTE
PUNTO 1:	74°10'6,684	10°38'33,515
PUNTO 2:	74°9'4,539	10°38'14,962
PUNTO 3:	74°7'18,203	10°40'53,517
PUNTO 4:	74°6'35,253	10°43'34,405
PUNTO 5:	74°5'59,958	10°44'38,154
PUNTO 6:	74°9'5,69	10°45'41,87

Uso principal: Protección y conservación.

Uso Complementario: Revegetalización, rehabilitación, cultivos con manejo agro ecológicos, residencial campestre individual.

Uso condicionado: Agricultura extensiva, pastoreo extensivo e intensivo, minería, turismo y recreación.

Uso Prohibido: Residencial urbano individual y agrupación, industria, comercio.

Artículo 77. ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y RECREACIÓN CIÉNAGA GRANDE DE SANTA MARTA (AR1)

LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y RECREACIÓN. Hace referencia a sectores que se encuentran en regular estado o mal estado biológico y que actualmente no están bajo ningún esquema de protección, corresponde a la extensión que debe



ser protegida para evitar procesos económicos y poblacionales que provoquen el deterioro de este recurso, comprende un área 6.693,52 hectáreas, localizada en las coordenadas geográficas:

Punto	OESTE	NORTE
PUNTO 1:	74° 14.23.285	10° 51'56,755
PUNTO 2:	74°16'19,14	10°51'32,368
PUNTO 3:	74°14'57,741	10°44'41,43
PUNTO 4:	74°11'47,851	10°44'26,152
PUNTO 5:	74°11'33,365	10°45'24,505
PUNTO 6:	74°12'52,596	10°50'3,899

Uso Principal: Conservación, Recuperación.

Uso Complementario: Protección. Educación Ambiental, Turismo pasivo, contemplativo.

Uso Condicionado: Está sujeto al uso principal.

Uso Prohibido: Actividades agrícolas y ganaderas; la extracción de flora y fauna; quema, caza y todas aquellas acciones que pongan en peligro el equilibrio ambiental del ecosistema.



CAPITULO IV

DE LA DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS, DIMENSIONES Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL, EN SU PARTE RURAL Y LA DESCRIPCIÓN DE SUS RESPECTIVOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA SU DESARROLLO

Artículo 78. LINEAMIENTOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO SUBURBANO.

Para encauzar el desarrollo de esta zona y garantizar su interacción con el medio natural se propone una zonificación en la que se definen como urbanizables áreas que cumplen los siguientes criterios:

Aplicará a aquellas áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

El régimen de usos para el suelo suburbano es el que sigue:

Usos principales: residencial rural, permitiéndose vivienda de interés social y tipo VIP.

Usos compatibles: agrícola, agroforestal, pecuario y forestales; recreación activa y pasiva; infraestructura de servicios públicos; agroindustrial artesanal; dotacional de seguridad, servicios comunitarios. Usos condicionados: dotacionales distintos al de seguridad; comerciales, recreación y servicios; industria.



Usos prohibidos: todos los no mencionados en este artículo como principales, compatibles o condicionados.

Parágrafo 1. Los usos indicados como condicionados en este artículo, además del cumplimiento de los lineamientos establecidos en el artículo anterior, se someten a los siguientes lineamientos:

- a) Usos residenciales. La ocupación máxima del proyecto con el uso propuesto residencial no podrá superar ocupación al treinta por ciento (30%) del área bruta del terreno y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación, recuperación de la vegetación nativa, suelos que se catalogarán como ZONAS DE CESIÓN TIPO 1.
- b) Usos dotacionales. Los desarrollos o parcelaciones suburbanos deberán reservar suelo para usos dotacionales sociales, equivalentes al 30% del total de la cesión tipo 1 que se exija para el desarrollo del terreno.
- c) Usos comerciales, recreación y servicios: Se permitirán usos comerciales, de recreación o servicios que se establezcan en suelos rurales y sean compatibles con la zona.
- d) Usos industriales: Se permitirán solo en las zonas determinadas para el efecto en el plan de usos y actividades permitidas en las zonas.
- e) Construcción y adecuación de vías en las áreas suburbanas: Todas las vías de uso público y de reparto interno que se construyan o se adecúen en el proceso de parcelación o desarrollo de los predios suburbanos deberán contar con andenes de mínimo un metro de ancho con la misma norma constructiva urbana. Se exceptúan sólo las vías internas de ingreso de las casas o parcelas. Estos andenes deberán contar con arborización y localización para los postes de las redes de electrificación.



Umbral de suburbanización.

El umbral máximo de suburbanización, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación ambiental establecidas en el presente PBOT, no podrá exceder el cinco por ciento del suelo rural del municipio, descontando el área de la estructura ecológica principal.

Parágrafo 2. Los planes de ordenamiento y manejo de las cuencas hidrográficas, adoptados por la Autoridad Ambiental podrán variar el umbral de urbanización en cada una de las cuencas en el territorio del municipio de Zona Bananera, de acuerdo con las condiciones biofísicas y socioeconómicas de las mismas y según la metodología que para el efecto se adopte oficialmente.

Unidad mínima de actuación para el suelo suburbano.

Se fija en dos (2) hectáreas la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. Se exceptúan de ésta norma, el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, para lo cual los propietarios del proyecto, deberán presentar planos detallados del



levantamiento topográfico del terreno a intervenir y las áreas colindantes en que se demuestre que el área se encuentra desarrollada.

Parágrafo 3. Para las Unidades de Planificación Rural, la Autoridad Ambiental podrá establecer una norma más restrictiva, aumentando el área mínima de la unidad de actuación urbanística establecida en el presente Artículo, en razón de las condiciones de infraestructura o ambientales de zonas específicas del suelo suburbano.

Parágrafo 4. Las respectivas Unidades de Planificación Rural establecerán las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

Lineamientos para el desarrollo del suelo suburbano.

El suelo suburbano representa una transición espacial entre el suelo urbano o de expansión y el suelo rural. Como penetración de dinámicas urbanas en el suelo rural y como probable transición temporal a formas de ocupación urbanas, más allá de la vigencia del presente Plan, su desarrollo debe estar sometido a los siguientes lineamientos:

1. Su contención estricta dentro de las áreas delimitadas como susceptibles de desarrollo suburbano, en el marco del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.



2. La protección de la estructura ecológica principal establecida en el presente Plan y su complementación, dentro de las actuaciones suburbanas con elementos ecológicos intermedios, tales como conectores y zonas de compromiso uso-conservación, y elementos ecológicos menores a ser conservados a través del diseño urbanístico detallado y el manejo.
3. La formulación de un modelo suburbano como orientación para adaptar las estructuras del territorio rural a una forma pre-urbana racional que sea funcional y eficiente tanto en su presente condición suburbana como en su eventual densificación y consolidación, más allá de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
4. El diseño del desarrollo vial en las áreas que se desarrollen como suburbanas, bajo el criterio de prevenir la conurbación y ayudar a crear una forma pre-urbana eficiente, con una malla vial suficiente para la demanda suburbana proyectada y claramente adaptable a condiciones futuras de mayor densidad.
5. La reserva de áreas para equipamientos en proporción a la demanda rural, suburbana y urbana futura.
6. La creación, por parte del Municipio, de un sistema de límites, incentivos y compensaciones que favorezca la agregación de las viviendas suburbanas y restrinja la fragmentación en la subdivisión de la propiedad rural.
7. El equilibrio entre la utilidad pública y la privada, mediante un reparto equilibrado de cargas y beneficios, en especial en la generación de suelo para conservación ambiental, espacio público e infraestructura.
8. La definición de lineamientos de construcción y renovación que faciliten el redesarrollo y la densificación de las zonas suburbanas en su paso a tejido urbano.



9. La definición de condiciones de saneamiento básico que no abusen de la capacidad de los sistemas rurales y que preparen la transición a sistemas urbanos formales.
10. La conservación de las micro cuencas y los acueductos rurales como fuentes abastecedoras para las áreas rurales y suburbanas, ligada a compromisos de conservación y coadministración con los particulares.
11. La formulación de lineamientos para el desarrollo de un sistema de drenaje pluvial que armonice las necesidades rurales y suburbanas con la conservación del sistema hídrico y la adecuación gradual al patrón del sistema pluvial urbano.
12. La imposición de limitaciones de cobertura, tipo y carga para la expansión de las redes de servicios públicos, para prevenir la conurbación.
13. La definición clara de la zonificación detallada de usos para prevenir mezclas inconvenientes o la creación de vacíos aprovechables por usos degradativos.
14. La conformación de un sistema de espacio público y normas de paisajismo que faciliten la transparencia, la visibilidad, la apropiación colectiva y el control social sobre el territorio.
15. La creación de un sistema de transporte masivo municipal que oriente el patrón de localización de las actividades y la población e imprima un ritmo en el patrón de asentamiento, contribuyendo a evitar la conurbación continua.
16. La aplicación de mecanismos robustos para el fortalecimiento de los modos de vida rurales, las organizaciones campesinas y la producción agropecuaria.

Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios en el suelo suburbano.

El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los



cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que se delimiten para estos usos en las unidades de planificación rural.

En todo caso, la unidad de planificación rural deberá adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Las normas urbanísticas también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, y las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², contravenga lo dispuesto en el presente artículo.

Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio. En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

Parágrafo 5. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en la unidad de planificación rural.



Normas para los usos industriales en el suelo suburbano.

El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos específicamente delimitadas en el presente plan de ordenamiento territorial y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales. Con un área mínima de cinco (5) hectáreas.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales. Con un área mínima de diez (10) hectáreas.

Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano.

Las unidades de planificación rural deberán contemplar, como mínimo, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno. Dichas normas se sujetarán, en todo caso a las siguientes condiciones:

1. Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.



2. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.
3. Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
4. El ancho máximo de los corredores viales suburbanos, cuyo uso exclusivo sea industrial, será de 500 metros medidos desde el borde de la vía. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas.

Parágrafo 6. La localización de usos industriales en suelo rural suburbano requiere de una clasificación que tenga en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que produce y que establezca su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos en suelo suburbano.

Hasta tanto se incorpore en los planes de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural dicha clasificación, la solicitud de licencias para el desarrollo de usos industriales estará sujeta a concepto favorable de la Corporación Autónoma Regional en cuanto a la afectación que tiene el respectivo proyecto sobre los recursos naturales renovables y el medio ambiente y sin perjuicio de las licencias, permisos y demás autorizaciones ambientales que resulten exigibles.



En ningún caso, las actividades industriales en suelo suburbano o rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

Usos en los corredores viales suburbanos.

Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, en las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente:

1. Una franja mínima de aislamiento de cinco (5) metros contados a partir de la faja mínima de retiro obligatorio exigida según Ley 1228 de 2008 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan..
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
3. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
4. Contar con un carril para bicicletas, separado físicamente de la calzada vehicular y con un ancho mínimo de dos (2) metros.
5. Contar con andenes construidos según la norma urbana.
6. Contar con obras de arte conectadas a un sistema de drenaje pluvial que conduzca la esorrentía hacia las cañadas y las quebradas.

Parágrafo 7. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión



pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.

Parágrafo 8. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este Acuerdo.

Parágrafo 9. Planeación Municipal es la entidad encargada de modelar ideas de proyectos a realizar mediante los instrumentos que complementan y desarrollan el esquema como la definición de Unidades de Planificación rural U.P.R., unidades de actuación previstas en el decreto 3600 de 2007, para ello cuenta con los lineamientos que da el P.B.O.T. para la zona.

Artículo 79. SISTEMA DE MOVILIDAD: PLAN VIAL DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE.

Definición.

Es el conjunto de elementos y mecanismos que integran los diferentes modos de transporte de personas y carga con la infraestructura vial y los espacios públicos.

El Sistema de Movilidad integra todos los ámbitos del suelo municipal y actúa de manera interdependiente con los elementos de la Estructura Socioeconómica del municipio, garantizando su conectividad y de ésta con la Región Caribe y el país. Son objetivos del Sistema de Movilidad los siguientes:

- 1- Consolidar el rol de corredor urbano nacional y Nodo conector.



2- Estructurar, complementar y optimizar la red vial existente, ordenando su estructura, definiendo las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento e integración al tejido urbano de la red de centros poblados corregimentales, mejorando la conectividad entre ellos.

3- Proponer y jerarquizar los nuevos ejes viales, que soporten las áreas de desarrollo urbano propuestas, conectándolas a la red vial existente e incorporándolas al sistema de tránsito y transporte.

5. Formular programas y proyectos, orientados a la consolidación de la red vial y el componente de transporte, en el marco de una acción participativa, integral y estratégica, que permita socializar los procesos, construir cultura urbana y favorecer su correcta apropiación, uso y consumo.

Estructura Vial Municipal

RED VIAL	Km	ESTADO	CARACTERIZACION
PARALELA A LA RED FERREA: Interconecta los corregimientos ubicados sobre la red férrea, sería la espina dorsal del plan vial del municipio, dado que tiene 7 corregimientos ubicados sobre ella y el 90% de la población del municipio.	39	1 Km pavimentada entre Orihueca y el Municipio de Guacamayal, estado regular, con el 98% de la pista destapada	Comunica por el sur con el Municipio de Aracataca y por el norte con el Municipio de Ciénaga.
Troncal de Oriente – Tucurínca, desde la Troncal de Oriente hasta la salida al corregimiento de Soplador.	1,21	Esta pavimentada, su estado es regular.	Via a lo largo de la vía
Tucurínca – Soplador (transversal).	13,8	se encuentra destapada y se está en regular estado. Tiene algunos tramos en afirmado, No tiene señalización.	Esta vía tiene zona de cultivos de palma, arroz entre otros, una pista aérea, una base militar y una fabrica abandonada. Por su característica la vía



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



			tiene que ser levantada en algunos tramos y por su connotación debería priorizarse dentro del plan vial municipal.
Soplador Guacamayal (trasversal)	4,79	Regular estado, destapada y notiene señalizacion.	Comunica a la vereda Montería, del corregimiento de Soplador, con la vereda Piloto, del corregimiento de Guacamayal. empalmando con la vía del tren que llega a Guacamayal. Es una zona de grandes cultivos de palma.
Troncal de Oriente – Guamachito (Transversal)	0,8	se encuentra destapada y su estado es regular, poco desnivel que tiene muy poca afirmado. No tiene señalizacion.	Desde el punto de vista técnico, es una de las vías más fáciles de pavimentar, dado el estado es regular, poco desnivel que presenta y la corta longitud que tiene.. Esta vía dentro de la jerarquización vial municipal es importante.
Vuelta del Cura – Guacamayal (transversal)	5,9	Esta pavimentada en su totalidad, con un muy regular estado. , no tiene señalizacion. Se debe rehabilitar un 50% de su longitud, así como la adecuación de obras de arte y la señalización .	de Esta es una de las vías más importantes de la red vial municipal. Tiene importantes zonas de cultivos y además es el corregimiento más poblado del municipio de Zona Bananera.
Palomar - La Tal, Comunica al	1,8	se encuentra	La vía tiene cultivos de



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



corregimiento de Palomar con la Vereda La Tal, a orilla de la vía férrea.		destapada y su estado es regular. Tiene una longitud de 1.8 km. No tiene señalización.	palma en su gran mayoría.
Guacamayal - Orihueca , Esta vía es troncal y comunica a dos de los principales corregimientos del municipio. Va paralela a la red férrea	9,45	Tiene dos tramos pavimentados de aproximadamente 0.8 y 0.1 km. Sin embargo, este no conduce a nada.	Tiene extensos cultivos de palma y plátano. Tiene pista aérea. También hay ganadería. La vía es de vital importancia dentro del plan vial municipal, ya que llegan muchos ramales de veredas de otros corregimientos.
Orihueca - Candelaria (Transversal)	7,5	se encuentra destapada y en muy mal estado, tiene tramos muy angostos y no tiene señalización	Tiene extensos cultivos de plátano.
Troncal de Oriente - Orihueca (Trasversal), comunica en la Troncal de Oriente con el corregimiento de La Gran Vía.	3,2	se encuentra pavimentada y presenta un regular estado. Tiene zonas de parcheo recientes, no tiene señalización.	Tiene cultivos de plátano y de palma.
Troncal de Oriente - Rio Frio , (Transversal), comunica al corregimiento de Rio Frio con la vereda de Julio Zawady, en la Troncal de Oriente.	1,55	se encuentra pavimentada y presenta un regular estado. No tiene señalización, exceptuando el paso sobre la línea férrea.	Presenta cultivos de plátano y palma. Es una de las vías más fáciles de recuperar y una de las transversales más importantes.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



Troncal de Oriente - Varela, (transversal)	1,75	se encuentra pavimentada y en un muy regular estado; requiere de una rehabilitación y carece de señalización.	Tiene diversidad de cultivos y presenta ganadería incipiente.
Troncal de oriente - Sevilla, (transversal), desde el punto denominado Cerro Azul en la Troncal de Oriente. Se comunica con la red férrea hasta llegar a la Alcaldía Municipal que está ubicada en Prado- Sevilla.	5	Esta parcialmente pavimentada y en afirmado. Presenta un estado regular. Tiene una longitud de 5 km	Tiene extensos cultivos de plátano, combinados con cultivos de palma.
TOTAL PLAN VIAL	95,75	MAL ESTADO	ZONA PRODUCTIVA

Establézcanse las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial municipal:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo: La Administración Municipal a través del Área de Planeación, deberá formular el Plan Maestro de Movilidad, y adoptarlo por Decreto; el cual estará orientado a atender las necesidades de accesibilidad y movilidad del municipio y de su conexión zonal, regional y nacional; dando cumplimiento a la Ley 1083 de 2006, el Decreto 798 de 2010, la Ley 1228 de 2008, el Decreto 2976 de 2010; y las demás normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan.



Artículo 80. DOCUMENTOS SOPORTE DEL P.B.O.T.

El Plan Básico de ordenamiento Territorial del Municipio de Zona Bananera adopta para el manejo del territorio la cartografía de los componentes urbano y rural y los documentos técnicos producto de la presente revisión para lograr los objetivos previstos en el P.B.O.T.

Artículo 81. INSTRUMENTOS DE GESTION DEL P.B.OT.

La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas en el PBOT, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la ley 388, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, se detallan a continuación:

Instrumentos de Gestión del Suelo. Son mecanismos que facilitan el desarrollo de las acciones propuestas en el presente Acuerdo, se clasifican en:

- Instrumentos para la Intervención de la Estructura Predial.
- Instrumentos para la Intervención de la Propiedad.
- Instrumentos de Financiación y Gestión.
- Instrumentos de Planificación Local.

Instrumentos para la Intervención de la Estructura Predial. Son instrumentos para la intervención de la estructura predial:

1. Reajuste de Tierras.
2. Integración Inmobiliaria.



3. Cooperación entre Participes.
4. Las Unidades de Actuación Urbanística.
5. Los Bancos de Tierras.

Artículo 82. REAJUSTE DE TIERRAS.

Proceso mediante el cual se engloban diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma adecuada y dotarlos de infraestructura de servicios públicos, equipamientos y espacio público.

Aplicación El reajuste de tierras se aplica en planes parciales en áreas con tratamiento de desarrollo.

Artículo 83. COOPERACIÓN ENTRE PARTICÍPEES.

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través del sistema de cooperación entre partícipes. Sistema de distribución equitativa de cargas y beneficios La distribución equitativa de cargas y beneficios deberá efectuarse entre:

- a. Entre el municipio y el Plan Parcial.
- b. Entre Unidades de Gestión que componen un Plan Parcial o la unidad mínima de actuación en el suelo suburbano.
- c. Al interior de la Unidad, entre propietarios.



Artículo 84. LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS Y LOS INSTRUMENTOS DE LA LEY 388 DE 1997. CONCEPTO.

Para el desarrollo de las intervenciones estratégicas, se requieren acciones integrales de: renovación urbana, conservación, intervención, mejoramiento y desarrollo de nuevas áreas para la implementación de proyectos a gran escala, considerando que dichas intervenciones definen acción integral sobre la ciudad y transformaciones estructurales.

Para el desarrollo de las Intervenciones estratégicas, se utilizarán los mecanismos de planificación y gestión establecidos por la Ley 388 de 1997 y las demás normas que lo modifiquen, sustituyan y reglamenten; con el propósito de inducir transformaciones urbanísticas significativas.

Los instrumentos de Planificación y gestión son los siguientes: A nivel de planificación y ordenamiento del territorio, en el marco del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se cuenta con las figuras de los Planes parciales, los Planes locales, las unidades de actuación urbanística y los macro proyectos urbanos. Adicionalmente, como desarrollos posteriores, se cuenta con decretos reglamentarios del Alcalde, los permisos y licencias mediante los cuales se autorice la ejecución de las Actuaciones urbanísticas. Para su ejecución se cuenta además con los Instrumentos de Gestión.

Forman parte de las intervenciones estratégicas, las OPERACIONES ESTRATÉGICAS concebidas en la revisión del PBOT que se definen a continuación:



Artículo 85. OPERACIONES ESTRATÉGICAS.

Definición. Las Operaciones Estratégicas son conjuntos de actuaciones relacionadas directamente con áreas que requieren procesos de transformación, en función de la Estrategia de Ordenamiento.

En cada operación convergen intervenciones sobre diferentes sistemas estructurantes y se definen áreas para el desarrollo de proyectos, que buscan redefinir o reforzar el papel de cada ámbito de actuación a escala zonal, municipal y/o metropolitana.

En las Operaciones Estratégicas confluyen instrumentos de planeamiento y de gestión, así como mecanismos para propiciar la actuación conjunta entre los sectores público y privado.

Objetivos de ordenamiento comunes a las Operaciones Estratégicas.

Son objetivos comunes a las Operaciones Estratégicas, los siguientes:

1. Generar complementariedad de las acciones públicas.
2. Definir instrumentos de gestión, de acuerdo a las condiciones existentes y al marco normativo vigente.
3. Optimizar los procesos de formulación y adopción de proyectos.
4. Definir mecanismos de coordinación y responsabilidad al interior de la Administración Municipal.
5. Establecer mecanismos de coordinación para las instituciones municipales.



Contenido de las Operaciones Estratégicas.

La formulación de las Operaciones Estratégicas debe desarrollar como mínimo, los siguientes contenidos:

1. Objetivos.
2. Políticas y estrategias.
3. Estructura de coordinación institucional.
4. Instrumentos para la ejecución de la Operación.
5. Componente urbano, que consta de los siguientes temas:
 - a. Estructura Ecológica Principal.
 - b. Sistema de movilidad.
 - c. Sistema de espacio público.
 - d. Sistema de equipamientos.
 - e. Proyectos, programas, acciones y entidades responsables.
 - f. Fijación de presupuestos
 - g. Metas a corto, mediano y largo plazo.

Parágrafo. El componente urbanístico de las Operaciones Estratégicas se formula mediante normas particulares que serán adoptadas mediante decretos reglamentarios donde se precisarán las normas aplicables.

Artículo 86. IDENTIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES ESTRATÉGICAS.

Con el objeto de dar prioridad a los proyectos y demás actuaciones necesarias para concretar el Modelo de Ordenamiento, se definen Operaciones Estratégicas concebidas en función de su localización, sus condiciones urbanísticas, su relación con la red vial nacional que cruza el territorio municipal y el rol estratégico



que cumplen en los contextos municipal y regional. Estas operaciones deberán ejecutarse a partir de la sanción del presente acuerdo y concebirse de manera obligatoria dentro de los Planes de Desarrollo de las Administraciones Municipales hasta tanto no se logre el objetivo esperado.

Las Operaciones Estratégicas y sus objetivos son los siguientes:

OPERACIONES ESTRATÉGICAS

OPERACIÓN ESTRATÉGICA	OBJETIVOS	PROYECTOS Y PROGRAMAS PRIORITARIOS
Nuevo Distrito de Innovación y Tecnología	- Establecer un ámbito propicio para el desarrollo de actividades relacionadas con la investigación y la innovación tecnológica, aprovechando las condiciones de localización y proximidad al Aeropuerto y al Anillo vial. - Propiciar el asentamiento y complementariedad de empresas que desarrollen procesos de innovación tecnológica. - Conformar un ámbito de altas cualidades urbanísticas y ambientales, propicio para el desarrollo de actividades relacionadas con la investigación y la innovación tecnológica.	- Desarrollo de estudios técnicos preliminares. - Ordenamiento total del ámbito de la Operación. - Conformación de la estructura urbana y de los polígonos destinados al desarrollo de actividades de investigación e innovación. - Definición de norma específica y de instrumentos de gestión.
Zona para la relocalización del Aeropuerto de Santa Marta	Conformar un entorno adecuado para el funcionamiento y articulación del Aeropuerto,	- Definición de afectaciones generadas por operaciones aeroportuarias. - Conformación de bordes



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



	en relación con la estructura urbana y la ocupación del municipio. Integrar adecuadamente el aeropuerto a la dinámica urbana.	urbanos del aeropuerto. - Generación de espacio público articulado al sistema general.
Zona de servicios especiales e institucionales	- Conformar unas centralidades de escala zonal de altas calidades. - Generar espacio público. Y equipamientos de escala zonal. - Propiciar la localización de actividades zonales.	- Ajuste de la movilidad y de los perfiles viales. - Generación de espacio público lineal. - Localización de nuevas infraestructuras y actividades
Parque lineales Rio Frio y Rio Sevilla y Rio Tucurinca	- Recuperar para el beneficio local, como activos ambientales los Ríos Rio Frio, Sevilla y Tucurinca - Propiciar espacios de integración y recreación municipal y regional.	-Recuperación geomorfológica bordes de taludes del cauce -Implementación de obras de protección contra de procesos de socavación lateral y de fondo -Recuperación y manejo paisajístico - Construcción de equipamientos recreativos - Generación de espacios públicos - Adecuación de plazas, plazoletas, senderos peatonales, zonas recreativas, zonas lúdicas y contemplativas. - Construcción de kioscos de servicios comerciales sin actividades de venta directa de licor - Instalación de mobiliario urbano



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



Centro de Convenciones y Exposiciones y usos complementarios	Generación de equipamientos esenciales de impacto local y regional.	Diseño y construcción de Centro de convenciones y exposiciones para la gestión de encuentros y convenciones empresariales a nivel nacional e internacional con el fin de atraer inversionistas que desarrollen proyectos empresariales en el territorio de Zona Bananera.
Zonas de Desarrollo Urbano Integral – Con énfasis en Programas de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario	-Contribuir en la solución de la problemática del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda a nivel urbano - rural en el Municipio. - Generación de proyectos de interés público para beneficios de familias de estratos 1 y 2. - Celebración de acuerdos con propietarios de tierras para permitir la formulación de proyectos VIS y VIP, que permitan la incorporación al desarrollo de suelos potencialmente aprovechables para este tipo de proyectos. - Política de mejoramiento de viviendas y entorno. - Generar incentivos para permitir la habilitación de suelos para usos residenciales y usos conexos - Construcción de redes de	-Implementación del programa de Mejoramiento Integral de Vivienda y entorno en el Municipio, para permitir el mejoramiento de viviendas en estado crítico. - Formulación y adopción de Planes Parciales, PIDUS o Macro proyectos de Interés Social Nacional, para la generación de proyectos de desarrollo urbanístico público y en asocio con el sector privado, a fin de ofertar viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario, con adecuados estándares urbanísticos; a la población damnificada por el invierno, población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable, población desplazada por la violencia y población vulnerable de estratos 1 y2.



	servicios públicos e infraestructura complementaria que sea requerida en suelos urbanos y de expansión urbana a cargo de las empresas responsables.	
--	---	--

Artículo 87. INSTRUMENTOS PARA LA INTERVENCIÓN DE LA PROPIEDAD.

1. Enajenación Voluntaria.
2. Enajenación Forzosa.
3. Expropiación por Vía Judicial.
4. Expropiación por Vía Administrativa.
5. La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
6. Los derechos de preferencia

Enajenación Voluntaria.

La enajenación voluntaria procederá cuando exista un acuerdo de compraventa entre el municipio de Zona Bananera y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social. Conc. Artículo 61 de ley 388 de 1997, Decreto Ley 2150 de 1995

Enajenación Forzosa.

El proceso de enajenación forzosa por pública subasta, podrá iniciarse por el incumplimiento de la función social de la propiedad en terrenos localizados dentro de un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritaria, de acuerdo



con lo dispuesto en el presente Acuerdo o los instrumentos que lo desarrollan, estarán sujetos a inicio del proceso de enajenación forzosa:

- a. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
- b. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

Conc. Artículo 53, 54, 55, 56, de la ley 388 de 1997

Expropiación por Vía Judicial

La expropiación es un instrumento que permite intervenir el derecho de dominio de los particulares sobre la propiedad inmueble, para efectos de cumplir con el principio de la función social de la misma. La expropiación de un inmueble declarado de utilidad pública e interés social procede:

- a. Cuando venza el término para celebrar, entre el Municipio de Zona Bananera y el particular, el contrato de promesa de compraventa.
- b. Cuando el propietario incumple la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
- c. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechaza cualquier intento de negociación o guarda silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal.



Conc. Artículo 10 ley 9 de 1989, Artículo 53, 54, 55 y 56 de la ley 388 de 1997

Expropiación por Vía Administrativa

La determinación del carácter administrativo de la expropiación se hará por la vía administrativa y deberá realizarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria.

Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria Para la ejecución de los proyectos de infraestructura vial, el precio de adquisición de los inmuebles que requieran la Nación y las entidades territoriales previstos en la ley, y otros de utilidad pública e interés social de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, será igual al valor comercial determinado preferentemente por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, quien cumpla sus funciones, o por las lonjas de Propiedad Raíz. Conc. Artículo 66 de la ley 388 de 1997 y ley 1151 de 2007.

Artículo 88. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Son aquellos que permiten obtener recursos económicos para la implementación de las actuaciones urbanísticas previstas en el presente Plan, su programa de



ejecución o en los demás instrumentos de planificación y se establecen en ejercicio del poder impositivo del Municipio en las condiciones establecidas en la constitución política y la ley o con desarrollo de mecanismos en los cuales opera la voluntad y el principio de contraprestación.

De igual manera, se pueden traducir en figuras que desde el presupuesto y gasto público faciliten el direccionamiento de recursos a las finalidades establecidas en el presente Plan.

Son instrumentos de financiación:

1. Distribución de cargas y beneficios.
2. Participación en la plusvalía.
3. Contribución por valorización.
4. Infraestructura para servicios públicos.
5. Compensaciones por tratamiento de conservación y obra pública.
6. Edificabilidad adicional.
7. Transferencia y compensación de obligaciones (incluye La convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos valor.
8. Compensaciones por causa de afectaciones.
9. Financiación de renovación urbana.
10. Títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo.
11. Pagarés de reforma.
12. Bonos de reforma urbana.
13. Bancos inmobiliarios.
14. Multas y sanciones.



CAPITULO V.

PROGRAMA DE EJECUCION CORRESPONDIENTE A LA VIGENCIA DEL PERIODO DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL.

Artículo 89. INVERSIÓN Y EJECUCIÓN PRIORITARIA CONFORME A LA ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROPUESTA EN LA REVISIÓN DEL PBOT.

Se aprueban los siguientes proyectos prioritarios, los cuales buscan cumplir con la Estrategia de ordenamiento Territorial propuesta en la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, proyectos que deberán liderarse por parte de la Administración Municipal en asocio con las entidades que puedan aportar al logro de los objetivos trazados, pudiendo para ello apoyarse en formas . Dichos proyectos deberán liderarse una vez se apruebe y adopte el PBOT y hasta tanto dure vigente el instrumento, sin perjuicio de eventuales ajustes que se surtan:

1. Plan Vial Municipal
2. El traslado del aeropuerto
3. Centros logísticos como plataforma de servicios para el comercio internacional
4. Cárcel de mediana seguridad
5. Centro Histórico, Turístico y cultural de Prado Sevilla
6. Corredores de Biodiversidad sobre los ríos Rio Frio, Sevilla y Tucurinca
7. Mega colegio de Guacamayal
8. Parador Turístico de Rio Frio



9. Parques Lineales de en el Centro Poblado Corregimental de Rio Frio, en el Centro Poblado Corregimental de Sevilla en el sector de San José y en el Centro Poblado Corregimental de Guacamayal
10. Parque Temático Nerlandia
11. Planta de beneficio animal
12. Zona Franca Agrícola del Caribe y planta de procesamiento de frutas.
13. Cinco Centros Administrativos Zonales

Parágrafo. Adjunto se encuentra programa de ejecución.

TÍTULO VI.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 90. REFERENCIA A ENTIDADES PÚBLICAS.

Cuando en el presente Acuerdo se haga referencia a entidades públicas del orden municipal, debe entenderse que alude a las existentes, o a las que en el futuro hagan sus veces.



Artículo 91. TRANSICIÓN.

Los trámites iniciados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, con fundamento en las normas contenidas en el Acuerdo 018 del 2001 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Zona Bananera), se adelantarán y resolverán con sujeción a las disposiciones que les dieron origen, salvo que los interesados manifiesten expresamente y por escrito su voluntad de acogerse a las nuevas normas.

Artículo 92. NORMAS PARA PROYECTOS PARTICULARES.

Las normas que regularán el desarrollo de proyectos particulares corresponden a las determinadas en este Acuerdo, en especial aplicarán para las zonas con tratamiento de desarrollo, renovación, consolidación y mejoramiento integral, hasta tanto no se adopten normas particulares que sean necesarias para reglamentar los tratamientos. En cuanto al tratamiento de conservación las normas se regirán por las determinantes que correspondan al tipo de proyecto. En caso de ausencia de norma y hasta tanto no sea reglamentado, continuarán vigentes las normas que se encuentran en el actual PBOT.

Artículo 93. COMPILACIÓN.

El Alcalde Municipal de Zona Bananera, en el término de seis meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, compilará en un solo cuerpo las normas vigentes del Acuerdo 018 del 2001, y la revisión adoptada mediante este Acuerdo, con el fin de garantizar los principios de simplicidad y transparencia establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997.



Igualmente, la Administración Municipal divulgará y capacitará a sus funcionarios y comunidad interesada en la temática sobre el contenido del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para efectos de facilitar su comprensión y aplicación.

Artículo 94. DEROGATORIAS.

El presente Acuerdo deroga expresamente las normas del Acuerdo 018 del 2001 que le sean contrarias.

Artículo 95. VIGENCIA. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Prado Sevilla Municipio Zona Bananera – Magdalena a los 31 días del mes de mayo del Dos mil trece (2013).

MIRTA ELENA TEJEDA SILVA
PRESIDENTE H.C.M

HECTOR GRANADOS FUENTES
SECRETARIO H.C.M



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ZONA BANANERA
CONCEJO MUNICIPAL
NIT 819003783-3



EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO ZONA BANANERA CERTIFICA QUE EL PRESENTE ACUERDO RECIBIÓ APROBACIÓN EN LOS DOS DEBATES REGLAMENTARIOS DE ACUERDO A LA LEY, A LOS VEINTE Y CUATRO (24) Y A LOS TREINTA Y UNO (31) DÍAS DEL MES DE MAYO DEL 2013 SEGÚN CONSTA EN LAS ACTAS DE LA CORPORACIÓN.

**HECTOR GRANADOS FUENTES
SECRETARIO GRAL H. C. M.
ZONA BANANERA**

EN LA FECHA SE SANCIONA EL TEXTO DE ACUERDO N° 007 DE FECHA MAYO 31 DE 2013, EL CUAL RECIBIÓ LOS DOS DEBATES REGLAMENTARIOS SEGÚN CONSTANCIA QUE ANTECEDE.

**LUIS ALBERTO MOLINARES FELIPE
ALCALDE MUNICIPAL
ZONA BANANERA**