

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**El Honorable Concejo de Puerto Colombia**, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas por los Artículos 288 y 313 Numeral 7 de la Constitución Nacional, el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 2 de la Ley 902 de 2004, el Artículo 12 de la Ley 810 de 2003, la Ley 1454 de 2011, el Artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, la Ley 1757 de 2015, el Decreto 1077 de 2015, en especial los Artículos 2.2.2.1.2.6.1., 2.2.2.1.2.6.3, y 2.2.2.1.2.6.4, y

**CONSIDERANDO**

Que el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, establece que corresponde a los concejos 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.

Que al respecto el artículo 41 de la ley 152 de 1994, ley orgánica del Plan de Desarrollo determinó que los municipios y distritos deben contar con un Plan de Ordenamiento Territorial que se regirá por las disposiciones especiales sobre la materia.

Que sobre el tema la ley 388 de 1997 dispuso que para municipios con población mayor de 30.000 y menor de 100.000 habitantes, se denominaran Planes Básicos de Ordenamiento territorial, PBOT.

Que el municipio de Puerto Colombia cumplió el mandato, al adoptar su Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, mediante el Acuerdo 037 de 2000, reglamentado por el Acuerdo 009 de 2003, Estatuto de Normas Urbanísticas Específicas, ENUE.

Que posteriormente el acuerdo 010 de 2008 modificó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, el Estatuto de Normas Urbanísticas Específicas, ENUE y complementó el componente rural.

Que mediante el Decreto 0232 de 2008, se aclararon las imprecisiones y/o errores de la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Que el numeral 2 del artículo 100° del Acuerdo 010 de 2008 autorizó a la Alcaldesa Municipal para compilar en un solo cuerpo, la Revisión adoptada mediante el Acuerdo 010 de 2008, el Estatuto de Normas Urbanísticas Específicas y el Estatuto de Normas Específicas del Componente Rural del Municipio de Puerto Colombia, dentro de los seis meses siguientes a la publicación de dicha Revisión, con el fin de garantizar los principios de simplicidad y transparencia establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, lo cual se concretó con la expedición del Decreto 0283 de 2008.

Que el Acuerdo 011 de 2011, modificó y cambió el uso del suelo en algunos sectores determinados del municipio de Puerto Colombia.

Que el Decreto 2013-08-05-001 incorporó terrenos para Vivienda de Interés Social.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Que en el año 2012 se considera necesario emprender la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, ya que se había cumplido la vigencia del Componente General.

Que para tal efecto se suscribió el contrato interadministrativo entre la Universidad del Atlántico y el municipio de Puerto Colombia No. 2012-07-26-001, trabajo que la Universidad entregó en el año 2014.

Que la nueva administración municipal se ha encontrado con un escenario diferente sobre la obligatoriedad de presentar la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, al concejo municipal, lo cual anteriormente era optativo, en efecto el numeral 9 del artículo 6º de la ley 1551 de 2012, que modifica el artículo 3º de la Ley 136 de 1994, ordena que *“Los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años”*.

Que la administración municipal requiere terminar la Revisión de su Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, para adecuarla a la nueva normativa local y nacional surgida desde la entrega de la Universidad del Atlántico, entre otros el Plan de Desarrollo Territorial 2016-2019 y el Decreto 1077 de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*.

Que se hace necesario cumplir con la obligación de incorporar la gestión del riesgo en la Revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial y ajustarla a la Revisión del POMCA Mallorquín.

Que es indispensable manejar adecuadamente la presión habitual de desarrollo territorial, que su situación de conurbación con Barranquilla le genera, sumada a la nueva que le traerá la construcción de la Circunvalar de la Prosperidad, la cual atraerá nuevas vocaciones de uso e intensidad de uso para las franjas paralelas a su trazado vial.

Que entre ellas propuestas de tipo industrial, de alto y mediano impacto, que están prohibidas actualmente y que hay que delimitar y reglamentar adecuadamente, para que no afecten, en el corto plazo, los desarrollos urbanísticos de los sectores de la salud, la educación y la vivienda de medio y alto valor, y lo que sería peor su visión como *“el mejor lugar para vivir; Municipio turístico, de recreación y esparcimiento, de uso pesquero, sede del conocimiento y la tecnología, ambientalmente sostenible”*.

Que el Proyecto de Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, surtió los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, previstos en el Artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 2.2.2.1.2.6.3 del Decreto 1077 de 2015, de la siguiente manera:

1. Presentado al Consejo de Gobierno el día jueves 23 de marzo de 2017, hecho del cual se anexa la correspondiente acta.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

2. Presentado al Consejo Consultivo de Ordenamiento, el 24 de abril de 2017, hecho del cual se anexa la correspondiente acta.
3. Presentado y concertado en la Junta del Área Metropolitana de Barranquilla, en los asuntos concernientes al cumplimiento de los Hechos Metropolitanos, contenidos en el Acuerdo Metropolitano 003 de 2013, *“Por medio del cual se establecen las normas generales que definen los objetivos y criterios relacionados con las materias referidas a los Hechos Metropolitanos del Área Metropolitana de Barranquilla, que forman parte del Plan Integral de Desarrollo y del componente físico territorial del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial Metropolitano, y se dictan otras disposiciones”*, consta en el Acta del 16 de agosto de 2017.
4. Presentado a la Corporación Autónoma Regional del Atlántico CRA, y concertados los asuntos exclusivamente ambientales, como consta en el *“Acta de concertación ambiental. Proceso de Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, del municipio de Puerto Colombia”*, del 23 de agosto de 2017.
5. Presentado al Consejo Territorial de Planeación, el día 22 del mes de septiembre de 2017, recibiendo concepto y relación de recomendaciones, mediante acta fechada el 26 de septiembre de 2017.
6. Se atendieron reuniones con representantes de diferentes estamentos, entre ellas la realizada el 10 de mayo de 2017 (5:00 a 8:00 pm), con la comunidad de la urbanización *“Lomas de Caujaral”*, la realizada el 16 de mayo de 2017 (8:00 a 9:30am), con Camacol, la realizada el 23 de mayo de 2017 (7:30 a 9:30 am), con la Cámara Colombiana de Infraestructura, la realizada el 23 de mayo de 2017 (2:30 a 4:00 9m), con Universidad del Norte, la realizada el 23 de mayo de 2017 (6:00 a 9:00 pm), con la Sociedad Colombiana de Ingenieros, la realizada el 25 de mayo de 2017 (6:00 a 8:00 pm), con la Sociedad Colombiana de Arquitectos, y la realizada el 13 de julio de 2017 (9:00 am a 1:00 pm), con la DIMAR.
7. Se realizaron tres convocatorias públicas para la discusión del plan, una el día 20 de octubre de 2016 llevada a cabo en el Coliseo Cubierto de Puerto Colombia, otra el 19 de septiembre de 2017 llevada a cabo en el Coliseo Cubierto de Puerto Colombia y finalmente otra el día 21 de septiembre de 2017 llevada a cabo en el Boulevard de Ciudad del Mar, cumpliendo de esa manera con los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de la Ley 388 de 1997, con exposición de los documentos básicos del Proyecto, recogiendo recomendaciones y observaciones procediendo a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan.
8. La administración municipal difundió ampliamente el Proyecto, en los diferentes medios de comunicación de la ciudad, destacándose la publicación en la página web de la alcaldía del municipio, entre otras, garantizando su conocimiento masivo.

Que en mérito de lo anterior,

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ACUERDA**

**DISPOSICIONES INICIALES**

**ARTÍCULO 1º. ADOPCIÓN:** Adóptese la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, del Municipio de Puerto Colombia, presentado por la administración municipal, y téngase como parte integral de este acuerdo los siguientes documentos:

**TOMO I. EXPEDIENTE MUNICIPAL.**

**TOMO II. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE GENERAL.**

INTRODUCCIÓN

ASPECTOS GENERALES

PRIMERA PARTE  
COMPONENTE GENERAL.

SEGUNDA PARTE  
COMPONENTE URBANO

TERCERA PARTE  
COMPONENTE RURAL

CUARTA PARTE  
PROGRAMA DE EJECUCIONES

QUINTA PARTE  
DISPOSICIONES FINALES

**TOMO III. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE RESUMEN.**

**TOMO IV. ESTUDIOS Y SOPORTES TÉCNICOS.**

**COMPONENTE AMBIENTAL Y PLAN DE RIESGOS Y OTROS.**

PLANOS DEL COMPONENTE AMBIENTAL Y PLAN DE RIESGOS.

1 GEOLOGIA ESTRATIGRÁFICA.	12. AMENAZA INUNDACIÓN.	23. RIESGO REMOCIÓN EN MASA.
2. HIDROGEOLOGÍA.	13. AMENAZA INCENDIOS FORESTALES.	24. RIESGO INUNDACIÓN.
3. GEOMORFOLOGÍA.	14. AMENAZA EROSIÓN.	25. RIESGO INCENDIOS FORESTALES.
4. PENDIENTES.	15. AMENAZA REMOCIÓN EN MASA.	26. RIESGO SISMICIDAD.
5. SUBCUENCAS.	16. AMENAZA SISMICIDAD.	27. RIESGO EROSIÓN.
6. INDICE REGULACIÓN HIDRICA.	17. ELEMENTOS EXPUESTOS.	28. COBERTURA CARIBE.
7. INDICE USO DEL AGUA.	18. VULNERABILIDAD INUNDACIÓN.	29. COBERTURA MALLORQUIN.
8. INDICE VULNERABILIDAD HIDRICA.	19. VULNERABILIDAD INCENDIOS FORESTALES.	30. ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS.
9. SUELOS.	20. VULNERABILIDAD EROSIÓN.	31. POMCA CARIBE.
10. CAPACIDAD AGROLÓGICA.	21. VULNERABILIDAD REMOCION EN MASA.	32. POMCA MALLORQUÍN.
11. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL IGAC	22. VULNERABILIDAD SISMICIDAD.	

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**TOMO V. PROYECTO DE ACUERDO**

**PLANOS DE LA REVISIÓN GENERAL.**

Cuya base se forma a partir de la Actualización Catastral del 2010, entregada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, a la Alcaldía de Puerto Colombia y a la información cartográfica acopiada por el equipo de trabajo de la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, del Municipio de Puerto Colombia.

**COMPONENTE GENERAL.**

CG-01. La estructura urbano-rural e intraurbana. Referida a lo que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por **estructura urbano-rural e intraurbana** el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

CG-02. Clasificación del Territorio

CG-03. Estructura General Territorial (UTES)

**COMPONENTES URBANO RURAL.**

CUR-01. Sistema Vial y Perfiles viales

CUR-02. Sistema de Acueducto

CUR-03. Sistema de Alcantarillado

CUR-04. Sistema de Energía Eléctrica

CUR-05. Sistema de Equipamientos Colectivos

CUR-06. Sistema Espacio Público

CUR-07. Componente General de Patrimonio

CUR-08. Áreas Morfológicas Homogéneas

CUR-09. Tratamientos Urbanísticos

CUR-10. Áreas de Actividad

CUR-11. Polígonos Normativos

CUR-12. Plusvalía por cambios en la Clasificación del Suelo

CUR-13. Plusvalía por mayor aprovechamiento del Suelo

CUR-14. Programa de ejecución

**FICHAS REGLAMENTARIAS**

Se adoptan las fichas reglamentarias para el suelo urbano y de expansión SN-1 a SN-10 y las fichas reglamentarias para el suelo rural, SN EP A1; SN ZI AR; SN CM A3 (E-RNSU1, E-RNSU2 y E-RNSU/RSU-3); SN PC A4 (E-RNSU1 y E-RNSU2); SN AUM A5 (E-RSU1, E-RNSU1, E-RNSU2 y E-RNSU/RSU-3).

**TOMO VI. DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN.** De los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**TOMO VII. INSTANCIAS DE CONCERTACIÓN Y CONSULTA.**

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 2o. VIGENCIA DEL PLAN.** La vigencia de los diferentes contenidos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia es la siguiente:

1. Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y el programa de ejecución regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal, a partir del 1ro de enero de 2020, más lo que resta de la presente administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.
2. Los contenidos urbanos y rurales de mediano plazo regirán como mínimo durante dos (2) períodos constitucionales de la administración municipal, a partir del 1ro de enero de 2020, más lo que resta de la presente administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos,
3. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal, a partir del 1ro de enero de 2020, más lo que resta de la presente administración municipal, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.

**Parágrafo 1.** Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

**Parágrafo 2.** No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de la vigencia de largo plazo aquí establecido no se ha adoptado un nuevo Plan Básico de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el presente PBOT.

**ARTÍCULO 3º. EL ENFOQUE DEL DESARROLLO INTEGRAL.** El Desarrollo Integral es aquel que trasciende el desempeño económico sano. Desde su paradigma integral de desarrollo resulta indispensable la combinación de crecimiento sostenible, con sistemas políticos democráticos y políticas públicas tendientes a la cohesión social.

Se adopta el modelo de Municipio Viable, en el cual el conjunto de habitantes de un mismo territorio comparten un propósito colectivo, concepto en el cual se privilegia el colectivo humano y el propósito común, entronizando la construcción colectiva de sociedad y la ciudadanía terrenal como elementos básicos para el desarrollo integral del Ente Territorial, logrando movilidad y competitividad social sostenible y empoderamiento en los agentes sociales.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

**PRIMERA PARTE**  
**COMPONENTE GENERAL**

**CAPÍTULO I**  
**OBJETIVOS Y ESTRÁTEGIAS**

**ARTÍCULO 4º. VISIÓN MUNICIPAL.** Puerto Colombia, el mejor lugar para vivir; Municipio turístico, de recreación y esparcimiento de uso pesquero, sede del conocimiento y la tecnología, ambientalmente sostenible.

**ARTÍCULO 5º. PRINCIPIOS SUPERIORES.** Para concretar la visión municipal se identifican cuatro principios superiores, como conjunto de valores, tradiciones, normas, que orientan y regulan la vida de la sociedad, articulados al PDT 2016-2019, “El Puerto Colombia que todos queremos”, a saber:

**1. Equitativo e Inclusivo.** Dentro del marco de la Revisión del PBOT se enfatizó en implementar el conjunto de políticas, estrategias y acciones que permita mejorar las condiciones de vida de los habitantes del municipio, garantizando la accesibilidad a los servicios públicos y sociales, superando las condiciones de pobreza de la población, con condiciones de seguridad y convivencia ciudadana e infraestructura social.

**2. Productivo y Sostenible.** Entendido como la complementariedad y concurrencia del desarrollo inmobiliario, turístico, tecnológico y de servicios sociales del municipio y las acciones de recuperación de playas, cuerpos de agua, ecosistemas estratégicos y mitigación de impactos ambientales. Determinando la promoción de su capacidad para la empleabilidad, articulada al cumplimiento de la gestión de la sostenibilidad territorial, incorporando la gestión del riesgo y el control del cambio climático.

**3. Participativo y Cultural.** Reconociendo la condición de participativo y democrático, del ordenamiento territorial, y teniendo en cuenta la importancia del municipio desde el punto de vista histórico, turístico y cultural, se desarrolla un enfoque de protección del patrimonio arquitectónico y el fortalecimiento de la cultura ciudadana y la participación social, con promoción del liderazgo y la gestión de actores sociales, en la preservación de sus tradiciones y costumbres.

**4. Núcleo integrado.** Concebido como la adecuada gobernanza municipal o “*nueva forma de gobernar*”, con el propósito de la consecución del desarrollo económico, social e institucional duradero, instando al sano equilibrio entre el estado, la sociedad civil y la economía de mercado, por medio de una arquitectura institucional ajustada a las necesidades del servicio eficiente de la comunidad.

**ARTÍCULO 6º. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.** Se definen los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal, principalmente en los siguientes aspectos:

1 Políticas de largo plazo para la ocupación del suelo, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1.1 Para un territorio Equitativo e Inclusivo. La política social que orienta la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial es la de generar igualdad de oportunidades para la satisfacción de las necesidades de subsistencia, protección, afecto, conocimiento, participación, descanso, creación, identidad, libertad e inclusión de la comunidad porteña.

1.2 Para un territorio Productivo y Sostenible. El aprovechamiento de la diversidad de oportunidades existentes en el territorio, que van desde, la oferta turística y de recreación de sol y playa, cultural, e inmobiliaria; la oferta de bienes y servicios de salud, educación y tecnología hasta la explotación minera y de pesca garantizando el derecho de los pobladores y visitantes a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza.

1.3 Para un territorio Participativo y Cultural. Es política de la Revisión del PBOT Municipal, entender el patrimonio como el derecho a la memoria de las generaciones futuras, que se convierte en deber para las generaciones presentes, en referencia a la reconstrucción de su histórico muelle y su entorno hasta el hotel Pradomar, y la conservación del castillo de Salgar, entre otros.

1.4 Para un territorio integrado. La implementación de la gobernanza proyectiva, con los procesos que deben darse para el logro de la más alta calidad en su regulación urbanística, desde la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen, con la consecuente efectividad gubernamental, que de ello se deriva, el restablecimiento del estado de derecho, y el control de la corrupción, entre los más importantes.

**ARTÍCULO 7º. OBJETIVO GENERAL, OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS.**

1 Objetivo general de la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Concretar un modelo de ordenamiento del territorio, que ofrezca oportunidades de satisfacción de las necesidades de la comunidad porteña, competitivo, habitable, y ambientalmente productivo y sostenible, escenario de actividades, turísticas, recreativas, tecnológicas y logísticas, promotor de su patrimonio arquitectónico, tradiciones, costumbres, y adecuada gobernanza municipal, basado en la pertinencia de su regulación urbanística,

2 Objetivo específico para un territorio Equitativo e Inclusivo. Mejorar la calidad de vida de todos los habitantes de Puerto Colombia, especialmente de los más desprovistos, aplicando el concepto de discriminación positiva, generando igualdad de oportunidades para la satisfacción de las necesidades básicas de servicios públicos y sociales.

2.1 Estrategias para un territorio Equitativo e Inclusivo.

2.1.1 Liderar los planes para la concreción de la cobertura, regularidad y calidad de los servicios públicos domiciliarios, para atender la demanda de crecimiento inmobiliario, sobre todo en nuevos suelos de expansión urbana, en el corto, mediano y largo plazo, fortaleciendo la participación del Municipio en el proceso y propiciando la implementación de soluciones comunes con sus socios del AMB, en especial con el Distrito D.E.I.P., de Barranquilla.

2.1.2 Continuar con el desarrollo de programas que aseguren la cobertura, oportunidad y calidad de los servicios sociales, para atender la demanda de los habitantes del Municipio,

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

optimizando la inversión de los recursos provenientes de los diferentes niveles gubernamentales.

2.1.3 Impulsar planes y proyectos de Vivienda de Interés Prioritaria VIP y Vivienda de Interés Social VIS, identificando, localizando y reglamentando en la Revisión del PBOT, áreas exclusivas para el desarrollo de este tipo de vivienda, estimulando la participación comunitaria en la construcción y seguimiento de este tipo de planes y proyectos, desestimando e impidiendo, de esta manera, la invasión de tierras en el Municipio.

2.1.4 Implementar programas de regularización territorial, mejoramiento integral de barrios y la legalización y/o reubicación de los asentamientos subnormales, impidiendo la división del suelo de manera irregular en el Municipio.

2.1.5 Facilitar la accesibilidad de las tecnologías de la información a los habitantes del Municipio, reglamentando y autorizando la construcción de la infraestructura requerida, de acuerdo, entre otros, a los lineamientos del MINTIC.

2.1.6 El señalamiento de espacios públicos para la convivencia ciudadana estimulando la superación de la exclusión social.

2.1.7. Promover instrumentos de planeación financiación y de gestión para la generación, construcción y consolidación del espacio público, en aras de la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público, mejorando sus características físicas y espaciales, para facilitar el desarrollo de actividades sociales, culturales y recreativas.

2.1.8. Integrar el sistema de espacio público al sistema ambiental municipal, incluyendo sus elementos a los proyectos de diseño y rediseño urbanístico, enfatizando el componente de espacio público, e incluyendo la localización de nuevos equipamientos de calidad en la Revisión General del PBOT.

3 Objetivo específico para un territorio Productivo y Sostenible. Generar equilibrio entre el desarrollo socio-territorial y el cumplimiento de la sostenibilidad territorial, incorporando la gestión del riesgo y el control del cambio climático, en su normativa urbanística, garantizando el derecho de pobladores y visitantes a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza e integrado a su Área Metropolitana.

3.1 Estrategias para un territorio Productivo y Sostenible.

3.1.1 Concretar la estructura de servicios y equipamientos, productiva e industrial, de acuerdo con la visión de Puerto Colombia que permita la incorporación de actividades económicas afines con el sistema ambiental municipal.

3.1.2 Complementar el sistema integral de movilidad y conectividad urbano – rural e intraurbana, adecuado y pertinente.

3.1.3 Desarrollar la infraestructura logística y de tecnologías de la información y comunicación, que les permita a los actores académicos, económicos e industriales, del municipio potenciar el desarrollo de su actividad científica. Promover la generación de actividades de investigación de

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

ciencia y tecnología mediante la identificación y habilitación de áreas para el desarrollo de estas actividades, e incentivos económicos.

3.1.4 Consolidar los diferentes tipos de turismo municipal, entre ellos, la de sol y playa, histórico, cultural, de entretenimiento, de naturaleza y de salud, en función de las potencialidades del territorio, articulando esta actividad con los diferentes usos de suelo y complementando la dotación de infraestructuras para su adecuado desarrollo.

3.1.5 Identificar, delimitar y regular la futura zona industrial del Municipio, propiciada por la construcción de la Circunvalar de la Prosperidad y su variante, la Autopista Metropolitana, en función de la sostenibilidad ambiental, económica y social de la población rural y en especial del área de influencia que se derive.

3.1.6 Fundamentar el modelo de ocupación del territorio con base en los estudios técnicos y las consideraciones ambientales consignados en el Plan de Riesgos y el componente respectivo, impulsado la protección y conservación del paisaje, la biodiversidad y los ecosistemas estratégicos contemplados en los POMCAs de Mallorca y Caribe (en formulación).

3.1.7 Restablecer el adecuado equilibrio entre la explotación de los recursos naturales y la preservación del sistema ambiental municipal, reduciendo los impactos derivados de las actividades antrópicas impulsando la reforestación y la capacidad de infiltración del suelo, en el empeño de recuperar el componente hídrico, definiéndolo como el eje rector del ordenamiento territorial, integrando los retiros de cuerpos hídricos a la estructura urbanística del municipio como articulador del espacio público.

3.1.8 Gestionar, proyectos estratégicos de inversión con el AMB, tendientes, a fin de lograr mayor impacto social, económico y ambiental y a disminuir los factores de pobreza del territorio permitiendo la concreción del Componente Estratégico de la Revisión General del PBOT, es decir Políticas, Objetivos, Estrategias y Acciones sectoriales.

4 Objetivo específico para un territorio Participativo y Cultural. Consolidar un territorio democrático y empoderado teniendo en cuenta la trascendencia del municipio desde el punto de vista histórico, turístico y cultural, en referencia a la reconstrucción de su histórico muelle y su entorno hasta el hotel Pradomar, y la conservación del castillo de Salgar, desde el fortalecimiento de la cultura ciudadana y la participación social, con promoción del liderazgo y la gestión de actores sociales, en la preservación de sus tradiciones y costumbres.

4.1 Estrategias para un territorio Participativo y Cultural.

4.1.1 Implementar en la Revisión General del PBOT las disposiciones requeridas para concretar un desarrollo territorial con identidad espacial y funcional.

4.1.2 Impulsar el rescate de los elementos que simbolizan, la historia, la arquitectura, la tradición y el imaginario colectivo del patrimonio cultural del Municipio, integrándolo al espacio

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

público, existente y derivado, asegurando su adecuada accesibilidad, potenciando sus valores intrínsecos y propiciando el uso de los inmuebles y sus entornos, antrópicos y naturales.

4.1.3 Acudir a las formas de gestión público- privado para la conservación y el mantenimiento del patrimonio histórico.

4.1.4 Revertir los procesos de deterioro de los inmuebles de conservación arquitectónicas y creando programas de preservación del patrimonio construido.

4.1.5 Generar condiciones urbanísticas favorables para la promoción de la cultura, la organización de base y la participación ciudadana

4.1.6 Establecer posibles mecanismos y fuentes de financiación para la reposición, ampliación y/o construcción de redes de participación comunitarias.

5 Objetivo específico para un Territorio Integrado. Instituir, desde la Revisión General del PBOT y los instrumentos que lo complementen o desarrollen, mediante la implementación de una adecuada regulación urbanística, un modelo de ordenamiento del territorio, que propicie la adecuada gobernanza municipal con el propósito de la consecución del desarrollo económico, social e institucional duradero, instando al sano equilibrio entre el estado, la sociedad civil y la economía de mercado, por medio de una arquitectura institucional ajustada a las necesidades del servicio eficiente de la comunidad, con la consecuente efectividad gubernamental, el restablecimiento del estado de derecho, y el control de la corrupción.

5.1 Estrategias para un Territorio Integrado.

5.1.1 Definir el equilibrio integral de usos e intensidades de uso, permitiendo la interrelación de los mismos y asegurando la logística pertinente para su aplicación.

5.1.2 Promover la aplicación de sanas prácticas públicas y privadas, en el desarrollo urbanístico, constructivo y ambiental del municipio, a través de la aplicación de los principios, consagrados en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, a saber, concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.

5.1.3 Implementar un proceso de modernización institucional consultando los principios que rigen la función administrativa al servicio del interés general: igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación, coordinación y desconcentración de funciones, incorporando criterios innovadores de gerencia pública, con organización flexible que se adapte al entorno político, económico, tecnológico y social, plana y sencilla, con niveles jerárquicos mínimos permitiendo una comunicación directa entre el estado y el ciudadano, logrando los objetivos para la cual fue creada.

**ARTÍCULO 8º. DEFINICIÓN DE LAS ACCIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS.** Son aquellas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio y la identificación y localización de las acciones territoriales sobre el

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1 Acción territorial estratégica para un territorio Equitativo e Inclusivo. Localizar, delimitar y reglamentar las infraestructuras urbanas

1.1 Acciones territoriales para un territorio Equitativo e Inclusivo. Localizar, delimitar y reglamentar las siguientes infraestructuras urbanas:

1.1.1. Infraestructuras de Transporte, terrestre y marítimo.

1.1.2. Infraestructuras Energéticas, redes de electricidad, redes de combustibles (gasoducto).

1.1.3. Infraestructuras Hidráulicas, redes de agua potable (Acueducto), redes de desagüe (Alcantarillado), redes de reciclaje (Aseo).

1.1.4. Infraestructuras de Telecomunicaciones, redes de telefonía fija, redes de televisión de señal cerrada, Fibra óptica, celdas de telefonía celular, etc.

1.1.5. Infraestructuras de Edificación, vivienda, salud (hospitales, centros de salud), educación (colegios, institutos, universidades), espacio público efectivo (Parques, plazas, etc.)

2 Acción territorial estratégica para un territorio para un territorio Productivo y Sostenible. Definir un modelo de ocupación del territorio equilibrado entre reconocimiento espacial de las actividades urbanísticas, en especial el hábitat habitacional, y su desarrollo sostenible.

2.1 Acciones territoriales para un territorio Productivo y Sostenible.

2.1.1 Implementar en la Revisión General del PBOT el Plan Vial Municipal, priorizando, la construcción de soluciones viales en el sector del corredor universitario; el plan vial urbano; la elaboración del Plan Maestro de Transporte y Movilidad y la construcción de la terminal de transporte intermunicipal.

2.1.2 Diseño y ejecución de los Planes Maestros de Espacio Público, Servicios Públicos y el PGIRS, así como el diseño y construcción de la complementación del equipamiento urbano, enfatizando en la plaza de mercado, parques urbanos, etc.

2.1.3 Delimitar y reglamentar áreas para el desarrollo de estas actividades de Ciencia y Tecnología, complementándolo con la creación de incentivos económicos para las empresas del conocimiento, que se asienten en el Municipio.

2.1.4 Diseño e implementación del Plan de Desarrollo Turístico, el cual contendrá, entre otros, la continuación del programa de estabilización de playas mediante el control de la erosión costera, la recuperación del muelle histórico, la renovación urbana del sector del malecón,

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

planes parciales de renovación urbana del sector comprendido entre el muelle histórico y el hotel Pradomar, construcción del centro de deportes náuticos, construcción de parques temáticos y/o acuático y la renovación urbana del corredor turístico de Salgar.

2.1.5 Normatizar la futura zona industrial del Municipio, propiciada por la construcción de la Circunvalar de la Prosperidad y su variante, la Autopista Metropolitana, principalmente, en función de los máximos niveles de impacto ambiental permitidos en ella, de lo cual se derivaran las características de las zonas de retiro.

2.1.6 Son acciones de recuperación ambiental del territorio, el diseño e implementación de un plan para la reforestación de los arroyos rurales urbanos y la construcción de un centro para el desarrollo sostenible de la actividad pesquera.

2.1.7 Diseño e implementación de los planes, para la recuperación y fomento del sistema de manglares urbanos y rurales, y de control de los impactos ambientales de las canteras.

2.1.8 Gestionar en unión con el AMB, la financiación para los estudios correspondientes a la Autopista Metropolitana, variante de la Circunvalar de la Prosperidad, y la construcción del parque lineal arroyo grande.

3 Acción territorial estratégica para un territorio Participativo y Cultural. Definir las regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación, el Departamento y el Municipio.

3.1 Acciones territoriales para un territorio Participativo y Cultural.

3.1.1 Construir normas urbanísticas que consulten la relación territorio individuo, identificando unidades territoriales con identidad espacial y funcional.

3.1.2 Incluir proyectos que permitan gestionar recursos ante el Ministerio de la Cultura y el Departamento del Atlántico para el rescate del patrimonio cultural Municipal.

3.1.3 De acuerdo a lo establecido en el Título II de la Ley 1508 de 2012, se debe acudir a la implementación de la figura de la Asociación Pública Privada APP, de iniciativa pública, para la conservación y el mantenimiento del patrimonio histórico.

3.1.4 Incluir proyectos que permitan gestionar recursos ante el Ministerio de la Cultura y el Departamento del Atlántico para la preservación del patrimonio construido.

3.1.5 Construir normas que propicien el pago de obligaciones urbanísticas, a través de espacio público de convivencia, representado este, entre otros, por plazas, ciclo rutas, malecones, etc.

3.1.6 De acuerdo a lo establecido en el Artículo 95 de la Ley Estatutaria 1757 de 2015, se debe acudir a la implementación de proyectos que permitan gestionar recursos ante el Fondo para la Participación Ciudadana y el Fortalecimiento de la Democracia, de la cooperación internacional,

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

del sector privado, de las Fundaciones, de las organizaciones no gubernamentales y de otras entidades, orientados a la promoción de la participación ciudadana.

4 Acción territorial estratégica para un territorio integrado. Definir como parte del proceso de ordenamiento territorial la reestructuración de la Administración Municipal.

4.1 Acciones territoriales para un territorio integrado.

4.1.1 Construir normas urbanísticas que consulten la relación de usos e intensidades de uso, con las características homogéneas de las diferentes unidades territoriales.

4.1.2 Construir la normativa urbanística fijando los procedimientos apropiados o pautas aconsejables que permitan lograr buenas prácticas en el desarrollo y control territorial.

4.1.3 Elaborar el estudio técnico o la justificación técnica que conlleven a la expedición de los actos administrativos que consoliden el proceso de reforma organizacional municipal.

**CAPÍTULO II**  
**CONTENIDO ESTRUCTURAL**

**ARTÍCULO 9º. EL MODELO ACTUAL.** El Municipio presenta un MODELO TERRITORIAL LINEAL, con dos grandes polos de desarrollo, el tradicional extendido y el de conurbación, evidenciándose este proceso de configuración por cuanto su expansión urbana por agregación que ha buscado y se ha enfatizado a partir del borde costero en las planicies y terrenos sin mayor dificultad de ocupación, no siendo así en las partes altas del territorio. Se puede afirmar que desde la perspectiva teórica, el primero ha tenido un crecimiento originado por los intereses y valores sociales y económicos de sus pobladores, teniendo como limite la naturaleza, y el segundo se ha desarrollado, inicialmente motivado por decisiones administrativas de carácter metropolitano, a lo largo de la prolongación de algunos de los ejes viales de Barranquilla, principalmente las Carreras 51B y 53.

**Parágrafo.** Al MODELO TERRITORIAL LINEAL lo complementan formas suburbanas de ocupación del suelo, desarrolladas en terrenos vecinos a los diferentes lagos del municipio.

**ARTÍCULO 10º. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.** Se establece, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el Capítulo I de la PRIMERA PARTE y del Artículo 9, del Capítulo II, del presente acuerdo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros equipamientos estructurantes de gran escala, en los siguientes Artículos del presente capítulo, según lo establecido en el Plano CG-01.

**Parágrafo.** De acuerdo a lo establecido en el Parágrafo 1º. del Artículo 12 de la Ley 388 de 1997, se entiende por estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

**ARTÍCULO 11º. LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN.** En el municipio de Puerto Colombia, la comunicación terrestre entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales, se da predominantemente lineal de tal forma que facilita el crecimiento paralelo al litoral, sin modificar la estructura básica, la orientación de sus habitantes, el transporte, adaptándose fácilmente a los cambios topográficos, a través del sistema compuesto por las siguientes vías principales:

1 Sistema de comunicación terrestre construido. Puerto Colombia se articula con la región y la nación, principalmente por la Vía al Mar, vía Barranquilla - Puerto Colombia -Cartagena y por la prolongación de la vía 40 de Barranquilla, vía de los Manatíes o Ecológica, la cual en su conexión con la vía de acceso a Salgar y la calle 2 del municipio, empalma con la Vía Mar, a la altura de la entrada al municipio de Tubara.

Así mismo la comunicación urbano-rural e intraurbana, se complementa con la prolongación de la carrera 51B de Barranquilla, corredor universitario, la cual en su articulación, a través de su conexión con la Avenida Tajamares o Boulevard de Lagomar crea un primer circuito con la prolongación de la carrera 53 de Barranquilla, corredor universitario alterno, de igual manera con la vía a Sabanilla crea un circuito con la vía de los Manatíes y finalmente con la vía a Salgar y la calle 2 del municipio, empalma con la Vía al Mar, a la altura de la entrada al municipio de Tubara.

2 Sistema de comunicación terrestre proyectado.

2.1 La Circunvalar de la Prosperidad. Esta vía hace parte del proyecto de la Segunda Calzada Cartagena – Barranquilla y una vez construida enlazará el Distrito de Barranquilla con los municipios de Malambo, Galapa y Puerto Colombia, además de evitar que el tráfico proveniente de las carreteras nacionales afecte el normal funcionamiento del tránsito urbano de la ciudad de Barranquilla. La carretera tiene una longitud de 35 Kilómetros con cuatro intercambiadores viales, está proyectada a doble calzada y comprende una inversión de \$572.000 millones.

2.2 Autopista Metropolitana. Este trayecto vial era originalmente el tramo final de la 2da Circunvalar, oficiando ahora como variante entre Juan Mina y la Vía al Mar, a la altura del acceso al municipio, para manejar el tráfico que viniendo por la Circunvalar de la Prosperidad se dirija a Cartagena, hace parte del modelo Metropolitano.

2.3 Vía escénica paralela a la calle 2. La Vía escénica de Puerto Colombia se plantea paralela a la calle 2, sobre cotas de nivel intermedias entre la mencionada calle 2 y la Avenida al Mar, en las faldas del cerro Nisperal.

Se pretende con su trazado superar la sola función de comunicación para dar paso a su rol superior de integradora del camino y el paisaje, escenario en el cual el primero se introduce en el segundo, visibilizándolo, permitiendo al viajero el disfrute de su entorno, experimentando su privilegiada geografía, reafirmando, en el asiduo, o introduciendo al visitante, en sus valores históricos y culturales, brindando bienestar sostenible a las comunidades vecinas a través de la concreción de su multifacético turismo de sol y playa , recreativo y ambiental.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

3 Sistema de Transporte. La comunicación intermunicipal se realiza a través de Transportes Puerto Colombia y Transportes Costa azul. No se cuenta con una terminal de buses, determinándose construcción y la implementación de un sistema urbano de transporte, de bajo impacto así como la de un sistema de ciclo-rutas, formando uno intermodal. Actualmente al interior del casco urbano principal la función de ruta urbana la cumplen las mismas flotas, que además hacen un recorrido interno en Barranquilla.

**ARTÍCULO 12º. ÁREAS DE RESERVA Y PROTECCIÓN.** Las áreas de reserva y protección las conforman el sistema de protección ambiental y las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

**ARTÍCULO 13º. EL SISTEMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.** Respecto al señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, se determinan como elementos estructurantes del ordenamiento territorial, el Sistema Orográfico, Hidrográfico, Las Playas Municipales, y los Ecosistemas Estratégicos municipales.

**Parágrafo 1.** El suelo de protección que señala las zonas de amenaza alta y muy alta por remoción en masa e inundación puede ser ajustado o realinderado mediante decreto del Alcalde sin necesidad de adelantar un proceso de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial con base en estudios detallados de riesgos y amenazas de escala 1:500 que desarrolle la administración distrital y que así lo ameriten. Así mismo, se podrán identificar e incorporar como suelo de protección nuevas zonas de riesgo previo concepto de la Corporación Autónoma Ambiental del Atlántico (CRA).

**Parágrafo 2.** Teniendo en cuenta las solicitudes presentadas en el cabildo abierto y que la administración municipal está licitando un estudio para revisar la falla geológica de Salgar, en caso de resultar negativa su existencia, previa validación por parte de la CRA, el Suelo de Expansión 3 ubicado al norte de la vía de entrada a Salgar y Pradomar queda con 11 pisos, y el resultado del estudio se incorporará al texto y planos de la Revisión General del PBOT de Puerto Colombia, trabajo que realizará la Secretaría de Desarrollo Territorial a más tardar en los siguientes 30 días del pronunciamiento de la autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 14º. LOS COMPONENTES DE CARÁCTER OROGRÁFICO.** Corresponden a las áreas y elementos de conservación y protección del sistema, así como aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores del territorio, destacándose entre ellos los cerros Pan de Azúcar, Cupino y Arrázola.

**ARTÍCULO 15º. DERECHOS MINEROS.** En materia minera se respetarán los derechos adquiridos en virtud de las licencias de exploración y explotación expedidas por las autoridades competentes que se encontraban vigentes al momento de la expedición del acuerdo 037 de Diciembre 30 del 2000 y hasta cuando se agoten las reservas del yacimiento.

**ARTÍCULO 16º. RECLASIFICACIÓN DEL CERRO NISPERAL.** Por el grado de intervención y según las conclusiones del “Estudio Ambiental de los lotes Nisperal, Pajonal y Loma China”, en el cerro Nisperal, se reclasifica parte de su área a zona de expansión y se autoriza el uso suburbano con las debidas autorizaciones ambientales para su desarrollo.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 17°. EL SISTEMA HIDROGRÁFICO.** Por su parte el Sistema Hidrográfico está constituido por las cuencas de los arroyos Caña, Grande y Nisperal, la Ciénagas costeras de Balboa y Manatíes y las ciénagas interiores El Rincón, Caujaral y Hatoviejo. Dentro del suelo de protección del territorio municipal se incluyen las zonas de protección de los cuerpos de agua permanentes o intermitentes, de acuerdo a las normas nacionales sobre la materia, literal b del Artículo 3° del DECRETO 1449 DE 1977 por el cual se reglamentan parcialmente el inciso 1 del numeral 5 del artículo 56 de la Ley número 135 de 1961 y el Decreto-Ley número 2811 de 1974: b. Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

**ARTÍCULO 18°. INCORPORACIÓN DE UNA FAJA DE TERRENO A EXPANSIÓN URBANA.** Las fajas de terreno ubicadas sobre la Vía Universitaria y la Vía al Mar, entre el brazo del arroyo León y la vía correspondiente a la primera interconexión de la Vía Universitaria con la Vía al Mar, se podrán incorporar al suelo de expansión urbana 3 con las siguientes restricciones:

1. Para ser desarrollados los terrenos deberán, mediante el relleno de los mismos, elevarse al nivel o cota correspondientes a las vías Universitaria y al Mar respectivamente.
2. Se deberá respetar, conservar y mantener el sistema de drenaje actual en lo que se refiere a las estructuras hidráulicas existentes y al mantenimiento del descole de las mismas.

**ARTÍCULO 19°. ACCIONES DE MANEJO DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO MUNICIPAL.** Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por las cuencas mencionadas así como los humedales, estarán encaminadas a la conservación, protección, y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de las cuencas, fuentes corrientes naturales de agua, cuerpos de agua y sus elementos constitutivos que hacen parte de los suelos de protección del municipio.

**ARTÍCULO 20°. PRIORIDADES EN EL MANEJO AMBIENTAL MUNICIPAL.** En el manejo ambiental del municipio, se dará prioridad a las siguientes acciones:

1. Conservación: Revegetalización y reforestación cercamientos y señalización, adecuados de áreas para la educación ambiental, re-poblamiento de fauna y flora vigilancia y control.
2. Rehabilitación: Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales. Obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes y cuerpos de agua, vigilancia y control.
3. Preservación: Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.

**Parágrafo.** Las obras, acciones e inversiones relacionadas en el párrafo anterior, solamente se financiarán y ejecutarán conforme a planes integrales de ordenamiento y manejo de las cuencas y los humedales que se vayan a intervenir. Excepto en caso de emergencia determinada por el comité local de atención y prevención de desastres.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 21º. OTRAS ACCIONES AMBIENTALES.** En el manejo ambiental del municipio, se desarrollaran, entre otras, las siguientes acciones:

1. Los retiros a corrientes permanentes o intermitentes, así como a los cuerpos de agua naturales, son suelos de protección, deben, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental o integrándolos como elementos estructurantes del ordenamiento territorial.
2. En áreas rurales y suburbanas los retiros a corrientes y cuerpos de agua naturales se tratarán y reforestarán con vegetación nativa. En el área urbana se tendrán en cuenta las especies apropiadas para estas áreas.
3. Todo proyecto deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrobiológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de agua residuales o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosques protectores existentes.
4. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de construcción no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de arroyos, ciénagas o humedales.
5. Sobre las áreas de retiros de arroyos ciénagas o humedales se prohíbe el cambio de cobertura vegetal por piso duro y la construcción de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas parabólicas, zonas deportivas, tanques de almacenamiento de gas o construcciones similares.
6. Se podrá requerir obras de protección complementarias a las zonas de protección de cuerpos de agua obligatoria, si las características de los cauces, hidrodinámica de la corriente o inestabilidad o inundación de los terrenos aledaños así lo ameritan.
7. En las zonas de protección de los cuerpos de agua que hoy se encuentren construidos, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén amenazadas por inundaciones o deslizamientos. Las construcciones informales que queden a menos de quince metros del eje de las corrientes de agua no podrán ser legalizadas.

**ARTÍCULO 22º. CLASIFICACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.** Los ecosistemas estratégicos se clasifican de acuerdo con los bienes y servicios ambientales que proveen de la siguiente manera:

1. Por la producción de Agua, Hacen parte las cuencas de los arroyos que son fuente de agua dulce para los humedales costeros y las lagunas interiores.
2. Por su alta importancia ecológica: constituidas por las zonas del municipio donde existen bosque de manglar y bosque con algunas especies endémicas, localizadas en el litoral costero o en los cerros y colinas del municipio.
3. Por la conservación de equilibrios hidrográficos y climáticos: Corresponden a estos ecosistemas las partes altas de las cuencas, las zonas de protección de los cuerpos de agua, los humedales costeros, la Ciénaga de Balboa y las lagunas interiores, son fundamentales para la regulación climática e hidrográfica depuración de la atmósfera y sumideros.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

4. Las Playas Municipales, comprenden la franja de terreno que va desde el punto de la marea más alta y 50 metros al interior del continente, se busca la protección y preservación de cualquier tipo de impacto ambiental que deteriore los servicios ambientales que ofrece, se permite la reforestación protectora, la adecuación para el turismo de sol y playa.
5. Se prohíbe cualquier modificación que pueda alterar la morfología del terreno, cualquier tipo de edificación o construcción permanente, todo tipo de vertimientos de residuos líquidos y sólidos, se permiten accesos peatonales permanentes a través de vías perpendiculares a la playa que tengan un distancia igual o superior a 80 metros.
6. El Plan de Ordenamiento respetará las edificaciones existentes en la franja de los 50 siempre y cuando cuenten con la autorización correspondiente, hasta su expiración, estas no se encuentren amenazadas por deslizamientos o inundaciones, de acuerdo a lo que se determine en el Plan de control y mitigación de riesgos.
7. La definición de usos compatibles, áreas de protección y recreación aislamiento y alturas e índices de ocupación de las áreas de influencia a las playas se hará mediante Planes Parciales para el Corredor Turístico de Pradomar y el Corredor Turístico de Salgar.
8. Se dará la misma reglamentación y tratamientos a las franjas de protección ambiental de las lagunas costeras localizadas en el área urbana.
9. Con la entrada en vigencia del presente acuerdo, las playas y las franjas de protección adyacentes a las lagunas costeras y ecosistemas estratégicos serán administradas directamente por el municipio, quedando sin vigencia cualquier concesión.
10. La Administración Municipal de Puerto Colombia garantizará a toda la población el libre acceso y disfrute de los espacios públicos alrededor de las lagunas interiores, humedales y ecosistemas estratégicos, especialmente en las Ciénagas El Rincón y Hato Viejo.
11. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial adopta la denominación de los ecosistemas estratégicos de la estructura territorial metropolitana, Litoral Costero, Arroyo Grande y la Ciénaga de Balboa, adicionalmente otorga esta calidad ambiental a la totalidad de las lagunas costeras e interiores.
12. Dada la demanda y requerimientos de los habitantes del municipio sobre bienes y servicios ambientales provenientes del ambiente biofísico localizado en el municipio de Barranquilla y el Municipio de Tubará y su relevancia en la sostenibilidad del territorio municipal, deberán coordinarse acciones con los municipios para garantizar en el presente y en el futuro el servicio ambiental social y económico que prestan en lo referente a la estabilización de los ecosistemas del Litoral Costero y el manejo de residuos líquidos y sólidos.

**ARTÍCULO 23º ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.** Las Áreas de conservación y protección del patrimonio cultural, las constituyen los bienes muebles e inmuebles identificados en la ficha DC1 del expediente municipal que forma parte integral del presente documento, como parte de los elementos constitutivos de la estructura territorial.

Los bienes de interés patrimonial identificados en el municipio de Puerto Colombia se clasifican de la siguiente manera:

1. Monumentos nacionales:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- El muelle (Resolución 0799 de 1998 – Ministerio de Cultura)
- La estación del ferrocarril (Decreto 746 de 1996)
- El Castillo de Salgar -antigua aduana sabanilla- (Resolución 0799 de 1998– Ministerio de Cultura)

2. Bienes de interés cultural del municipio de Puerto Colombia:

- Antigua Alcaldía
- Parque Cisneros
- Hotel Esperia
- Hotel Pradomar
- Parque Alejandro Obregón
- Casa sr. Gloria Nieto
- Casa sr. Álvaro Maury
- Antigua Casa del Telégrafo
- Villa Morroa
- Santillana del Mar
- La Joya
- Casa sr. Olga Velázquez
- Casa Sra. María Trillos
- Paso El libertador
- Monte Carmelo

**ARTÍCULO 24º. PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL.**

En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como valor patrimonial es necesario garantizar su conservación y protección deberes que se derivan de la gestión municipal y los respectivos propietarios. La administración municipal, será la encargada de identificarlos, catalogarlos y normalizarlos, los segundos serán responsables de garantizar su seguridad, salubridad y mantenimiento. Cualquiera que destruya intervenga o demuela inmuebles de conservación sin perjuicio de las sanciones normativas, restituirá los elementos alterados.

**ARTÍCULO 25º ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA EN EL PEMP DEL MUELLE.** Se define como área sujeta al tratamiento de Renovación Urbana, mediante la elaboración y ejecución del respectivo Plan Parcial el área determinada en el PEMP del Muelle, que para su identificación se denominará Plan parcial del Centro Histórico y administrativo.

El Plan Parcial se formulará de acuerdo a los niveles de intervención determinados en el área del PEMP.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

El criterio para la delimitación del área de renovación urbanística obedece a la necesidad de configurar el entorno urbanístico y arquitectónico de los principales elementos patrimoniales del municipio propendiendo por su afianzamiento, realce y coherencia funcional y estética.

**Parágrafo.** Los objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbanística del Centro Histórico y administrativo, son los siguientes:

1. Determinar el carácter principalmente cultural, turístico e institucional del sector.
2. Regular los usos del suelo de los inmuebles localizados en el entorno de los bienes de interés patrimonial buscando su coherencia con la función cultural y turística e institucional, que debe caracterizar el sector.
3. Rediseñar el espacio público del entorno de estos bienes reafirmando su carácter y privilegiando la circulación peatonal.
4. Regular la volumetría de las edificaciones que se erijan en el sector de acuerdo a principios de jerarquía visual de manera que no se obstruya el disfrute visual de los bienes de interés patrimonial.

**ARTÍCULO 26º. ACTUACIONES EN EL ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA.** Con el propósito de promover y estimular las funciones adecuadas al carácter patrimonial y de centro histórico y administrativo del municipio, las actuaciones urbanísticas en el área de renovación urbana deberán sujetarse a las disposiciones que se determinen en el respectivo Plan Parcial. Mientras se adopte el Plan Parcial se restringe la autorización de licencias urbanísticas en el área de Renovación Urbana y las autorizaciones de uso del suelo se sujetaran a las determinantes del PEMP.

**ARTÍCULO 27º. NORMAS PARA LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LOS BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL NO COBIJADOS POR EL PEMP.** En el área de influencia de los bienes de interés patrimonial se deberá respetar la altura máxima equivalente a la del inmueble patrimonial a lo largo del lado colindante y hasta una distancia en línea paralela no inferior a diez metros. En caso de que los inmuebles patrimoniales no se encuentren adosados se deberá respetar un aislamiento no inferior a tres (3) metros en línea paralela a lo largo del lado colindante.

En el área de influencia de los bienes de interés patrimonial se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, deberán ser partes integrantes de las edificaciones o introducirse al interior de la cubierta.

**ARTÍCULO 28º. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL.** Para la protección del Muelle de Puerto Colombia, bien declarado monumento nacional, se incorpora al presente documento el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP, aprobado mediante resolución 1223 de 26 de junio de 2009 y adoptado mediante Decreto 0123 de 17 de julio de 2009 por la Alcaldía de Puerto Colombia que contiene el análisis de las condiciones legales, urbanísticas y físicas del citado Bien y define el área de influencia para la recuperación

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

y protección del bien cultural constituido por el Muelle la cual se encuentra determinada en el plano CUR-07.

Para los demás bienes de interés patrimonial reseñados en ficha DC1 del expediente municipal de Puerto Colombia se definen como área de influencia inmediata para su respectiva recuperación y protección las señaladas en el plano CUR-07 que forma parte del presente Plan de Ordenamiento.

Se define qué área de influencia inmediata es la zona rural o urbana, el predio o los predios que rodean por todos los costados al inmueble declarado. Se orientan prioritariamente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como monumento, la recuperación y la preservación de las características del entorno en relación con el inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normalización el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento. El área de influencia inmediata se determina en 10 metros contabilizados o medidos desde cualquiera de los bordes del bien declarado como de interés cultural.

**Parágrafo.** Como medida para la preservación de los bienes de interés municipal del municipio de Puerto Colombia se determinan normas aplicables a los proyectos a realizarse en los predios ubicados en el área de influencia del respectivo bien cultural las cuales son:

1. Conservación de las características del trazado vial y paramentos.
2. La altura de edificación no superior a la del inmueble de interés cultural en un radio determinado de 10 metros a partir de cualquiera de los bordes de la edificación señalada como bien cultural.
3. Preservar a través del diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble, tales como, ritmo, tipología, y proporción de vanos, remates, cubiertas, voladizos, materiales y colores entre otros.
4. Prohibición de antenas de telecomunicaciones. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, deberán ser partes integrantes de las edificaciones o introducirse al interior de la cubierta.
5. Prohibición de instalación de vallas y avisos.

Para la preservación y sostenibilidad de los bienes de interés cultural del municipio, se llevara a cabo una valoración particular de los mismos que concluya con la determinación precisa de los tipos de intervención permisibles dentro de estos inmuebles.

**ARTÍCULO 29°. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.** Se identifican dos sitios emblemáticos que forman parte de los hitos históricos y referenciales de la geografía y cultura del Municipio, los cuales se declaran como bienes de interés patrimonial del Municipio de Puerto Colombia. Estos son:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1. El Punto determinado como Paso El Libertador localizado sobre la vía Sabanilla – Salgar, que recuerda la presencia de nuestro Libertador Simón Bolívar por estos territorios en su camino a Santa Marta para encontrar su muerte.
2. El punto conocido como Monte Carmelo, en donde se encuentra el monumento a la Virgen, patrona del Municipio. El área en donde se encuentra este monumento se declara de protección cultural.

**Parágrafo.** Para la protección de los mencionados sitios se determinan como áreas de protección:

1. La caseta construida y donada por el Country Club, para proteger el monumento conmemorativo del paso de nuestro libertador Simón Bolívar por este territorio. Se determina un radio adyacente de diez (10) metros a la caseta en mención como zona de protección del mencionado bien cultural.
2. Se declara como área de protección la franja de terreno conocida como Monte Carmelo en donde se ubica el monumento a la virgen.

**ARTÍCULO 30°. SISTEMA DE RIESGO.** Sobre la determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad, *“el área Metropolitana considera el sistema de caños y arroyos configurados en parques lineales de comunicación socio-ecológico con el propósito de aprovechar los bienes y servicios ambientales y actividades que promuevan la inclusión de estos elementos a la estructura espacial publica metropolitana en los términos establecidos por el Decreto 1504 de 1987”*, Decreto derogado y reemplazado por el Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Las zonas que constituyen las diferentes amenazas o riesgos se detallan en los planos DMA4 - 1 a DMA4 – 5 del expediente municipal y las hectáreas de territorio expuestas a amenazas se encuentran discriminadas según el tipo de amenaza en la ficha del VUR 3 del mismo expediente y en la Tabla 1 Amenazas naturales.

**ARTÍCULO 31°. SISTEMA LOGÍSTICO GENERAL.** La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos necesarios para garantizar el adecuado funcionamiento de las diferentes zonas urbanas y rurales, principalmente en lo que se refiere a los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado, y Eléctrico, se encuentran reseñados en el Documento Técnico de Soporte y en los Planos CUR-02, CUR-03 y CUR-04.

**Parágrafo.** La especificidad de los predios requeridos para los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado, y Eléctrico, se encuentran determinados en la segunda parte del presente Acuerdo.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 32°. EQUIPAMIENTOS BÁSICOS COLECTIVOS.** El sistema de equipamientos, relacionado en el expediente municipal, está conformado por los espacios y construcciones, de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación de la ciudad en su conjunto.

**ARTÍCULO 33°. EQUIPAMIENTOS REGIONALES PROYECTADOS.** Se trata de las edificaciones proyectadas para el territorio que ofrecen bienes y servicios de alta jerarquía y de impacto regional, se considera en esta categoría el Parque Tecnológico.

**ARTÍCULO 34°. EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS CONSTRUIDOS.** Hacen parte de los servicios comunitarios que atiende demandas de la población del área metropolitana. Integran esta categoría los centros de educación primaria, secundaria, técnica y universitaria, los establecimientos recreativos y de turismo, clubes sociales y parques cementerios, entre otros.

**ARTÍCULO 35°. EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES CONSTRUIDOS.** Conforman esta estructura la infraestructura de alta jerarquía y significativa para la prestación de servicios públicos o privados que atienden las necesidades colectivas del municipio, parques municipales, canchas deportivas, colegios, escuelas, centro de salud, bibliotecas, iglesias, estaciones de policía y edificaciones de uso institucional y administrativo

**Parágrafo.** Se autoriza a la administración municipal para que en concordancia con lo dispuesto en la Revisión General del PBOT, el terreno adquirido por la Alcaldía municipal en Salgar, en el cual hoy se encuentra una cancha de futbol, se pueda destinar para cualquier uso institucional.

**ARTÍCULO 36°. PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO.** El Municipio de Puerto Colombia diseñará e implementará un Plan especial de equipamientos comunitarios dirigido a racionalizar la inversión pública para la oferta, a procurar la disminución de los desequilibrios urbanos. Dicho plan definirá la política general y las directrices de los equipamientos públicos en educación, recreación deporte y seguridad social, de apoyo al turismo y la recreación, en aspectos tales como, cobertura, calidad, accesibilidad, relación con otros servicios y promoverá y facilitará la participación del sector privado en la conformación del sistema que proponga este plan.

**ARTÍCULO 37°. FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO.** El Plan especial de Equipamiento y Espacio Público se realizará en un plazo no mayor a 12 meses a partir de la aprobación de la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Territorial y será adoptado por Decreto del Alcalde Municipal.

**ARTÍCULO 38°. LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.** Se fija la clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana, rural no suburbano y rural suburbano, con la correspondiente fijación del perímetro, del suelo urbano, de acuerdo al perímetro sanitario suministrado por la empresa prestadora del servicio Triple A, en los términos definidos en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997, siguiendo los lineamientos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en cuanto a los aspectos ambientales, suelos de protección, y de conformidad con lo definido por el Área Metropolitana de Barranquilla en las normas obligatoriamente generales, para el caso de los municipios que la integran, según lo establecido en el Plano CG-02.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 39°. FUNDAMENTOS DEL MODELO TERRITORIAL.** Teniendo en cuenta que los acostumbrados modelos de ocupación del territorio basados en ciudades compactas en las que existía una dicotomía entre lo urbano y lo rural, los han reemplazado esquemas más complejos, que privilegian la existencia en un mismo sector de las actividades residenciales, laborales y de entretenimiento rural, acortando los tiempos de la movilidad, pero con la amenaza sobre su sostenibilidad, el objetivo del ejercicio consistió en definir la clasificación del territorio reduciendo los tiempos de la movilidad y los efectos sobre la sostenibilidad del territorio municipal.

**ARTÍCULO 40°. DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA.** Se delimitan seis suelos urbanos, el tradicional extendido, Caujaral, el corredor universitario, la zona industrial de la Circunvalar, Alkarawi, y el incorporado para suelo VIS.

Así mismo se delimitan once suelos de expansión urbana, tres en los alrededores del casco tradicional, tres en los alrededores de Caujaral y la Y de los chinos, tres en el corredor universitario, y dos continentales sobre la vía al mar, según el Plano CG-02.

**Parágrafo 1.** Al respecto, en concordancia con lo dispuesto en los Artículos 32 y 51 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, se declaran los suelos de expansión como áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo, mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas y de la formulación del respectivo Plan Parcial.

**Parágrafo 2.** De otra parte la adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del parágrafo del artículo 39 de la mencionada Ley 388 de 1997 y el Artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, previo en todos los casos, de la formulación del respectivo Plan Parcial.

**Parágrafo 3.** Se determina así mismo que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de la infraestructura vial principal y de redes matrices de servicios públicos para la adecuación de las áreas de expansión, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones, según lo dispuesto en el párrafo segundo artículo 338 de la CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA promulgada en el año 1991.

La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 41°. DEFINICIÓN DEL SUELO RURAL.** Se concretan cuatro suelos rurales, el del extremo Sur del municipio, el de la vía a los Manatíes, el de los alrededores de Caujaral, y los tradicionales continentales. Así mismo se determinan dos Suelos suburbanos, el existente en el sector Norte del municipio, recortado por los nuevos suelos de expansión urbana, y el continental, al Sur del municipio cuyas áreas para los efectos del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, son el umbral máximo de sub-urbanización.

**ARTÍCULO 42°. CONFIGURACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.** Del análisis del modelo actual de ordenamiento junto con la identificación de los respectivos enlaces, logísticas y deficiencias urbanísticas, conduce a la propuesta de un modelo que acoja lo teórico - tendencial desde la configuración actual del territorio para conducirlo en el marco del modelo metropolitano de ordenamiento a una configuración que promueva la sostenibilidad territorial teniendo como principio esencial la comprensión de su base natural y su cohesión con el desarrollo municipal, en pos de alcanzar la visión municipal.

**Parágrafo.** Al respecto como se determinó anteriormente la configuración del territorio municipal que nos ocupa, está condicionada, fundamentalmente por su sistema vial principal compuesto por la Avenida al Mar, vía Barranquilla – Cartagena, el corredor universitario extendido, el corredor universitario alternativo y la vía a los Manatíes extendida, cuyos trazados se extienden paralelos al litoral marítimo, generando desarrollos a su paso.

**ARTÍCULO 43°. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.** En consecuencia a las consideraciones urbanísticas expuestas en los Artículos precedentes, se adopta un MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO POLINUCLEAR, conformado por su foco tradicional y el incluido para VIS, el de Caujaral y los nuevos Suelos de Expansión en sus alrededores y de la “Y” de los chinos, el de conurbación con Barranquilla, y el sector continental conformado por el suelo urbano de Alkarawy, los Suelos Rurales y Suburbanos, en función de la concreción de la visión municipal como *“el mejor lugar para vivir; Municipio turístico, de recreación y esparcimiento, de uso pesquero, sede del conocimiento y la tecnología, ambientalmente sostenible”*.

**Parágrafo.** El MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO se fundamenta adicionalmente en los criterios urbanísticos correspondientes a “Ciudades Amables, “Ciudad Compacta” y “Ciudades inteligentes” (Smart Cities).

**ARTÍCULO 44°. CIUDAD AMABLE.** Construir Ciudad Amable logrando un estándar adecuado de espacio público por habitante (10 metros cuadrados) y controlando la expansión física de la ciudad mediante procesos de redensificación y renovación urbana. Así mismo obteniendo cobertura universal en acueducto y alcantarillado y disposición adecuada de sus residuos sólidos. En la movilidad, las medidas deberán orientarse hacia el fomento de los modos alternativos de transporte, articulados a procesos de expansión planificados e integrados regionalmente, con eficiente uso y aprovechamiento del suelo, desarrollando y consolidando un sistema de financiación de vivienda enfocado principalmente a los hogares de bajos ingresos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 45°. CIUDAD COMPACTA.** Se incorpora el concepto urbanístico de ciudad compacta para ajustar las previsiones de crecimiento vertical de la ciudad, en cumplimiento de lo reglado en los Artículos 46. Del sistema de servicios públicos domiciliarios y 59. Densificación Metropolitana del Acuerdo Metropolitano 002 de 2013, en los municipios que conforman el Área Metropolitana de Barranquilla, posibilitando, mediante el esfuerzo público-privado la dotación de estos sectores urbanos, con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

**ARTÍCULO 46°. CIUDAD INTELIGENTE. (SMART CITY).** Se propugna por una ciudad en que las tecnologías de la información ayudan a disminuir su impacto sobre el medioambiente, siendo más viable económicamente, y mejorando la calidad de vida de sus habitantes, con un desarrollo urbano basado en la sostenibilidad capaz de responder adecuadamente a las necesidades básicas de instituciones, empresas, y de los propios habitantes, tanto en el plano económico, como en los aspectos operativos, sociales y ambientales.

**ARTÍCULO 47°. ESTRUCTURA GENERAL TERRITORIAL.** Se adopta como Estructura General Territorial, el conformado por Unidades Territoriales Estratégicas (UTE), Centralidades, y Polígonos normativos. La inclusión de la definición del área municipal con base a Unidades Territoriales Estratégicas y Centralidades, tiene como finalidad diferenciar, recuperar y/o consolidar, y aprovechar las potencialidades de cada segmento territorial, dando respuestas, en materia de ordenamiento, desde su integración, al desarrollo municipal, con proyecciones al futuro, en materia de programas y proyectos estratégicos, en los cuales los roles del sector público deben ser mancomunados con el sector privado y el sector social. En este sentido se entiende que las cuatro UTEs que integran el municipio albergan actividades residenciales; comerciales de bienes y servicios, dotacionales e industriales, presentándose en ellos diferentes mezclas de usos e intensidades de uso, según lo establecido en el Plano CG-03.

**Parágrafo 1.** Se entiende como Unidad Territorial Estratégica (UTE) el elemento constitutivo o segmento físico-espacial dentro del tejido municipal, de determinadas proporciones, dotado de una serie de características que involucran, entre otras, las socio-económicas, de la población asentada, las geoterritoriales y los aspectos bio-ecológicos; todos bajo la óptica de la homogeneidad como aspecto común y determinante en su concepción.

**Parágrafo 2.** La condición de centralidad territorial le asigna a la ciudad importancia en la estructura regional al cumplir un doble rol polarizador de irradiación/atracción; dicha importancia se explica mediante indicadores claves tales como la relación rango-tamaño, la acción regionalizante del comercio, la irradiación cultural y científica, el dinamismo industrial multiplicador, la atracción financiera y la eficiencia de gestión.

De este modo se convierten en componentes claves de la oferta urbana la base económica, el capital social, la calidad de vida, la accesibilidad, las comunicaciones, el apoyo público y su vocación de competitividad, complementariedad y asociatividad.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 48°. ESTRUCTURA GENERAL TERRITORIAL E INTERVENCIONES O ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES.** Con el objeto de concretar la ESTRUCTURA GENERAL TERRITORIAL, las INTERVENCIONES o ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES apuntarán al desarrollo y consolidación de la vocación asignada a las Unidades Territoriales Estratégicas aquí establecidas, de la siguiente manera:

**1. HISTÓRICA, TURÍSTICA Y ADMINISTRATIVA. Centralidad Centro Histórico**

- 1.1 Proyección del turismo (Histórico, cultural, sol y playa, entretenimiento y ambiental)
- 1.2 Conservación del Patrimonio Arquitectónico y cultural
- 1.3 Atracción de inversión extranjera. (Comercio y Servicios)
- 1.4 Desarrollo urbano integral (Densificación y sostenibilidad)
- 1.5 Generación de espacio público efectivo y equipamientos locales
- 1.6 Mejoramiento y complementación del sistema vial
- 1.7 Regularización de las zonas de protección ambiental y del riesgo

**2. HABITAT HABITACIONAL. Centralidad Montecarmelo**

- 2.1 Desarrollo urbano integral (Densificación y sostenibilidad)
- 2.2 Generación de espacio público efectivo y equipamientos locales
- 2.3 Mejoramiento y complementación del sistema vial
- 2.4 Regularización de las zonas de protección ambiental y del riesgo

**3. GESTIÓN AMBIENTAL. Centralidad Metropolitana del Mar**

- 3.1 Proyección del turismo (Entretenimiento y ambiental)
- 3.2 Atracción de inversión extranjera. (Industria, Comercio y Servicios)
- 3.3 Generación de espacio público efectivo y equipamientos locales
- 3.4 Mejoramiento y complementación del sistema vial
- 3.5 Regularización de las zonas de protección ambiental y del riesgo

**4. CIENCIA Y TECNOLOGÍA. Centralidad Metropolitana Barranquilla-Puerto Colombia**

- 4.1 Atracción de inversión extranjera. (Industria, Comercio y Servicios)
- 4.2 Desarrollo urbano integral (Densificación y sostenibilidad)
- 4.3 Generación de espacio público efectivo y equipamientos locales
- 4.4 Mejoramiento y complementación del sistema vial
- 4.5 Regularización de las zonas de protección ambiental y del riesgo
- 4.6 Concreción del proyecto del Parque Tecnológico

**Parágrafo.** Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**SEGUNDA PARTE**  
**COMPONENTE URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA**

**CAPÍTULO I**  
**POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN**  
**DEL SUELO URBANO Y DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN**

**ARTÍCULO 49°. COMPONENTE URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** El componente urbano de la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial como instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

**ARTÍCULO 50°. CONTENIDO DEL COMPONENTE URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL PBOT.** Este componente contiene las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad, partiendo de la concreción de los programas de ampliación de la cobertura de producción y disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo.

**ARTÍCULO 51°. POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.** Las políticas de mediano y corto plazo para el suelo urbano y de expansión son las siguientes:

1. Del casco urbano tradicional.

La política, de corto plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del casco urbano tradicional, es la de orientar las acciones territoriales hacia la construcción de un territorio multiusos, garante de la igualdad de oportunidades, aprovechando sosteniblemente la diversidad de opciones que este ofrece, priorizando el respeto a su patrimonio histórico-cultural y a la complementación y proyección de sus infraestructuras, y la implementación de su gobernanza proyectiva.

La política, de mediano plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del casco urbano tradicional, es la de orientar las acciones territoriales estratégicas hacia la consolidación de un territorio multiusos e incluyente con la comunidad, en armonía con la naturaleza, respetuoso de sus memorias y de su gobernanza política.

2. Del sector de Caujaral. La política, de corto plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del sector de Caujaral, es la de orientar las acciones territoriales hacia la construcción de un territorio habitable y sostenible, impulsando la complementación de sus infraestructuras y su gobernanza proyectiva.

La política, de mediano plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del sector de Caujaral, es la de orientar las acciones territoriales estratégicas hacia la consolidación de un hábitat habitacional ecológico, impulsando la complementación de sus infraestructuras y de su gobernanza política.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

3. Del sector de la Urbanización Alkarawi. La política, de corto plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del sector de la Urbanización Alkarawi, es la de orientar las acciones territoriales hacia la construcción de un territorio multiusos, aprovechando sosteniblemente la diversidad de opciones que este ofrece, priorizando la complementación y proyección de sus infraestructuras, y la implementación de su gobernanza proyectiva.

La política, de mediano plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del sector de la Urbanización Alkarawi, es la de orientar las acciones territoriales estratégicas hacia la consolidación de un territorio multiusos en armonía con la naturaleza, impulsando la complementación de sus infraestructuras y de su gobernanza política.

4 Del sector del Corredor Universitario. La política, de corto plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del sector del Corredor Universitario, es la de orientar las acciones territoriales hacia la construcción de un territorio multiusos, garante oportunidades colectivas, aprovechando sosteniblemente la diversidad de opciones que este ofrece, priorizando la complementación y proyección de sus infraestructuras, y la implementación de su gobernanza proyectiva.

La política, de mediano plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del sector del Corredor Universitario, es la de orientar las acciones territoriales estratégicas hacia la consolidación de un territorio multiusos en armonía con la naturaleza, priorizando la complementación y proyección de sus infraestructuras y de su gobernanza política.

5. Del sector Industrial de la Circunvalar. La política, de corto plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del sector Industrial de la Circunvalar, es la de orientar las acciones territoriales hacia la construcción de un territorio productivo y sostenible, impulsando la proyección de sus infraestructuras y la implementación de su gobernanza proyectiva.

La política, de mediano plazo, sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión del sector Industrial de la Circunvalar, es la de orientar las acciones territoriales estratégicas hacia la consolidación de un clúster fabril sustentable, impulsando la proyección de sus infraestructuras y de su gobernanza política.

**Parágrafo 1.** Entiéndase el término gobernanza proyectiva tal como se usa en la industria, especialmente en el sector de las tecnologías de la información, describe los procesos que necesitan darse para un proyecto exitoso.

**Parágrafo 2.** Entiéndase el término gobernanza política como aquel que establece que la legitimidad no se consigue sólo con eficacia y eficiencia, sino que es también fundamental el elemento democrático en el que se subsumen la transparencia, la rendición de cuentas o la participación. La eficacia y la eficiencia son valores propios del utilitarismo económico y de la gestión, aunque, situados en un contexto político, quedan totalmente impregnados de la influencia de la dimensión política. En gran medida la gobernanza consiste sobre todo en la confluencia y difícil equilibrio entre la eficiencia y la participación democrática.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**CAPÍTULO II**  
**LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.**

**SECCIÓN I**  
**SISTEMA VIAL**

**ARTÍCULO 52º. INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL.** Para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión, se establece lo siguiente:

1 De la vía al mar. Para la localización de proyectos sobre la Vía al Mar se cumplirá lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 1079 de 2015, en especial las siguientes disposiciones:

1.1 De la movilidad sostenible. Para la implementación de la movilidad sostenible en el municipio de Puerto Colombia, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 1083 de 2006 y Decreto 1077 de 2015 y en cumplimiento y con base a las disposiciones anteriores, el Plan de Movilidad Municipal se realizará en un plazo no mayor a 12 meses a partir de la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Territorial y será adoptado por Decreto del Alcalde Municipal.

1.2 Plan Vial municipal. Al tenor de lo dispuesto en la ley 1083 de 2006, la red vial del municipio de Puerto Colombia forma parte junto con el sistema de transporte público intra-urbano y otros modos alternativos de transporte que al futuro se adopte, la red de ciclo-rutas, la circulación peatonal, del sistema de movilidad municipal, según se señala en el Plano CUR-01.

1.3 Clasificación y dimensionamiento de la red vial. Ver Plano CUR-01 y el Anexo 1 del Documento Técnico de Soporte. Acogiendo las exigencias mínimas establecidas en el Decreto 1077 de 2015 sobre las condiciones mínimas de los perfiles viales, la red vial del municipio de Puerto Colombia se clasifica de la siguiente manera:

a. Vialidad Regional -Arterial.

a.1. Vía al Mar: tiene un área de reserva o de exclusión según el Parágrafo del Artículo 2 de la ley 1228 de 2008 por ser de doble calzada, mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior. Tiene el siguiente perfil vial: dos (2) calzadas existentes, cada una de dos carriles de tres (3) metros sesenta y cinco (65) centímetros y carriles de desaceleración y aceleración de tres (3) metros paralelos a cada calzada; separador central de dos (2) metros. A lado y lado de los carriles de desaceleración y aceleración un área de reserva de trece (13) metros treinta y cinco (35) centímetros.

Tiene acceso a los predios por medio de vías de servicio sensiblemente paralelas a las áreas de reserva con una calzada de siete (7) metros y andén de cinco (5) metros, dividido así: franja de amoblamiento de dos (2) metros, Ciclorruta de un (1) metro veinte (20) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) centímetros, lo cual se complementa con un antejardín de seis (6) metros.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- a.2. Avenida Circunvalar: contempla un recorrido desde la Vía al Mar hasta la Vía 40, partiendo de un separador central, el cual sirve de eje y límite entre el Distrito de Barranquilla y el municipio de Puerto Colombia, el cual mide seis (6) metros, tres (3) metros a lado y lado, en lo que le corresponde al municipio de Puerto Colombia sobre el costado occidental y cuyo sentido vehicular es norte-sur, presenta una calzada con 3 carriles de tres (3) metros cincuenta (50) centímetros para vehículos y un carril de un (1) metro setenta (70) centímetros para solo motos, paralelo a esto una franja de servicios públicos de tres (3) metros, seguido de una calzada vehicular de 2 carriles de tres (3) metros cincuenta (50) centímetros cada uno y andén de ocho (8) metros divididos así: franja de amoblamiento de tres (3) metros, ciclorruta de dos (2) metros cincuenta (50) centímetros y franja de circulación peatonal de dos (2) metros cincuenta (50) centímetros, complementado con un antejardín de seis (6) metros.
- a.3. Autopista Metropolitana y Circunvalar de la Prosperidad (Proyectadas): tienen un área de reserva o de exclusión según el numeral 1 del Artículo 2 de la ley 1228 de 2008 por ser catalogadas como carreteras de primer orden, de sesenta (60) metros, el metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. Tiene el siguiente perfil vial: dos (2) calzadas, cada una de dos carriles de tres (3) metros sesenta y cinco (65) centímetros y carriles de desaceleración y aceleración de tres (3) metros paralelos a cada calzada; separador central de dos (2) metros sesenta (60) centímetros. A lado y lado de los carriles de desaceleración y aceleración un área de reserva de dieciocho (18) metros cuarenta (40) centímetros. Tienen acceso a los predios por medio de vías de servicio sensiblemente paralelas a las áreas de reserva con una calzada de siete (7) metros y andén de cinco (5) metros, dividido así: franja de amoblamiento de dos (2) metros, Ciclorruta de un (1) metro veinte (20) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) centímetros, lo cual se complementa con un antejardín de seis (6) metros.
- b. Vialidad Semiarterial:
- b.1. Carrera 30 (Corredor Universitario), en su recorrido desde la Avenida Circunvalar hasta el sector de la Y de los chinos y la Carretera Ecológica (Prolongación de la Vía 40) en su recorrido de desde la glorieta ubicada en la calle 22 con carrera 10 del corregimiento La Playa en Barranquilla, hasta la calle 25 (Entrada a las playas del Country) en Punta Roca, tienen un área de reserva o de exclusión según el numeral 2 del Artículo 2 de la ley 1228 de 2008 por ser catalogadas como carreteras de segundo orden, de cuarenta y cinco (45) metros, el metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, conectan sectores suburbanos, de expansión y urbanos del municipio. Presentan el siguiente perfil vial: dos (2) calzadas, cada una de dos carriles de tres (3) metros cincuenta (50) centímetros, separador central de dos (2) metros sesenta (60) centímetros, paralelo a esto una franja de amoblamiento de dos (2) metros ochenta (80) centímetros, tiene acceso a los predios por medio de vías de servicio con una calzada de seis (6) metros cuarenta (40) centímetros y andén de cinco (5) metros, dividido así: franja de servicios públicos de dos (2) metros, Ciclorruta de un (1) metro veinte (20) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) centímetros, lo cual se complementa con un antejardín de seis (6) metros.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- b.2. Carrera 23 (Prolongación de la Carrera 53 de Barranquilla), Calle 2A (Colegio San José), Calle 3A (Avenida los Tajamares) y algunas vías que se proyectarán hasta interceptar con la Avenida Circunvalar, como las Carreras 20 y 22, todas localizadas en la zona urbana de conurbación con Barranquilla o Sector Normativo 2 (Centro Especializado en Ciencia y Tecnología. Presentan el siguiente perfil vial: dos (2) calzadas, cada una de dos carriles que varían entre tres (3) metros cincuenta (50) centímetros y cuatro (4) metros, separador central variable con un ancho mínimo de tres (3) metros y andenes de cinco (5) metros, dividido así: franja de amoblamiento de dos (2) metros, Ciclorruta de un (1) metro veinte (20) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) centímetros, lo cual se complementa con un antejardín de seis (6) metros.
- c. Vialidad Colectora:
- c.1. Carretera a Sabanilla y Vía a Pradomar: tienen un área de reserva o de exclusión según el numeral 3 del Artículo 2 de la ley 1228 de 2008 por ser catalogadas como carreteras de tercer orden, de treinta (30) metros, el metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. Presentan el siguiente perfil vial: una (1) calzada de dos carriles de cuatro (4) metros, carriles de desaceleración y aceleración de tres (3) metros paralelos a cada carril, un área de reserva de cinco (5) metros, Ciclorruta de un (1) metro veinte (20) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) centímetros, lo cual se complementa con un antejardín de seis (6) metros.
- c.2. Vía Colectora Tipo: su perfil es de dieciocho (18) metros, consistente en una calzada de dos carriles de cuatro (4) metros cada uno y andenes de cinco (5) metros, dividido así: franja de amoblamiento de dos (2) metros, Ciclorruta de un (1) metro veinte (20) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) centímetros, lo cual se complementa con un antejardín de seis (6) metros.
- d. Vialidad local: tiene como función principal conectar a los predios con la vialidad colectora y permitir el paso directo a las propiedades. Su perfil es de diez (10) metros cuarenta (40) centímetros, consistente en una calzada de dos carriles de tres (3) metros veinte (20) centímetros cada uno y andenes de dos (2) metros, distribuidos en una franja de amoblamiento de ochenta (80) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro veinte (20) centímetros, lo cual se complementa con un antejardín de tres (3) metros.
- e. Vialidad peatonal: son los corredores o calles exclusivas para el uso del peatón, que permiten a los usuarios de una zona residencial (niños o adultos) llegar a las zonas de equipamiento social (parques, escuelas y comercio local o barrial) sin mezclarse con los vehículos. Esta vialidad la componen los andenes que forman parte del perfil de la vialidad vehicular y es variable en función de su clasificación exigiéndose o no de acuerdo al caso de franja de amoblamiento y/o arborización.

También constituyen esta clasificación las así determinadas en las urbanizaciones residenciales que no forman parte del perfil vial vehicular, en cuyo su perfil no es menor a tres (3) metros sesenta (60) centímetros. El ancho mínimo de la franja de circulación peatonal no será menor a un (1) metro veinte (20) centímetros.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- f. Ciclorrutas: que son las vías o sección de la calzada destinada al tránsito de bicicletas en forma exclusiva.

Se proponen tres recorridos de ciclorrutas:

La primera que une el corredor universitario del municipio de Puerto Colombia con el Distrito de Barranquilla.

La segunda que recorre el borde del arroyo grande y forma parte del parque lineal arroyo grande conectando la calle 13 con la zona turística el parque lineal del Malecón y las playas; por lo tanto, ambos diseños que se adelanten, el del Corredor Ambiental Arroyo Grande y el del parque lineal del malecón deberán incluir estas ciclorrutas, las cuales hacen parte del Macroproyecto del Corredor Ambiental Arroyo Grande.

La tercera que se propone sería una ruta ecológica que conectaría las áreas urbanas, suburbanas y rurales. El municipio deberá adelantar el trazado de la ciclorruta ecológica en un año.

1.4 Diseño y construcción de la red vial. Al tenor de lo dispuesto en el decreto 1077 de 2015, para el diseño y la construcción de vados y rampas se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas".

Para orientar el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión en el diseño y construcción de los andenes se aplicará, en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana NTC 5610 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización Táctil".

Así mismo se deberán como mínimo los estándares para los cruces peatonales a desnivel determinados en el artículo 11 de la mencionada ley.

**Parágrafo 1.** Para la comprensión e interpretación de lo anteriormente dispuesto se adopta la terminología y definiciones establecidas en el Artículo 2.2.1.1 Definiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Parágrafo 2.** En cumplimiento de lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 los diseños viales de acuerdo a las clasificaciones aquí establecidas se aplicarán para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de las vías del perímetro urbano y de expansión urbana del municipio.

**Parágrafo 3.** Conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y dentro del proceso de adaptación de los diseños viales, cuando en las vías de la red vial primaria y secundaria se planteen calzadas con más de dos carriles por sentido, la construcción de las calzadas se podrá realizar de conformidad con el programa de ejecución del plan de desarrollo municipal, garantizando en todo caso, que por lo menos se construya en su primera fase una calzada por cada sentido propuesto y la totalidad de los andenes.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**SECCIÓN II**  
**DISPONIBILIDAD DE REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS**  
**A CORTO Y MEDIANO PLAZO.**

**ARTÍCULO 53º. SISTEMA DE ACUEDUCTO.** PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE, ADUCCIÓN Y LÍNEAS MATRICES DE CONDUCCIÓN. La planta de tratamiento de agua potable del municipio de Puerto Colombia, localizada en el barrio Las Flores del Distrito de Barranquilla, no cuenta actualmente con la capacidad de producción requerida por la demanda de este municipio, por lo que se hace necesario suplir la deficiencia con el bombeo de agua potable desde la planta distrital de Barranquilla.

En los sectores correspondientes a corredor universitario, colegios ubicados sobre el corredor vial hacia el mar, Villa Campestre, Maratea, Ciudad del Mar y parte del barrio la Playa, el agua es entregada directamente a través de conducción de 12" PVC proveniente del sistema de acueducto de Barranquilla, cuya planta de tratamiento están llegando a su máxima capacidad, por lo que en un futuro cercano se puede presentar problemas para su abastecimiento. Por lo anterior, se hace necesario un proyecto integral de ampliación de la planta de potabilización, con su respectiva aducción y líneas de conducción.

El alcance del proyecto se resume en las siguientes actividades:

1. Construcción de una bocatoma y una estación de bombeo de agua cruda.
2. Instalación de una tubería de aducción que transporte el agua cruda hasta la lanta de potabilización.
3. Construcción de dos módulos de 300 litros/segundos para ampliar la capacidad de la planta de tratamiento de agua potable a 800 litros/segundo, con lo cual se garantizaría la oferta por 30 años.
4. Construcción de la estación de bombeo de agua potable dentro las instalaciones de la planta de potabilización.
5. Instalación de la tubería de impulsión entre la PTAP “Las Flores” y el tanque de almacenamiento “Lago Alto”.
6. Instalación de la Tubería de distribución desde el tanque “Lago Alto” hasta el empalme de las tuberías matrices existentes.
7. Construcción de la estación de bombeo con su pozo de succión ubicado en el corregimiento de Salgar.
8. Instalación de la tubería de impulsión desde la estación de bombeo de “Salgar” hasta el tanque de almacenamiento “Klimandiaro”.
9. Instalación de la tubería de distribución desde el tanque de almacenamiento “Klimandiaro” hasta red de distribución.
10. Construcción de una estación de bombeo en tanque enterrado existente en la cabecera municipal de Puerto Colombia.
11. Instalación de la tubería de impulsión desde estación de bombeo del tanque enterrado existente en Puerto Colombia hasta el tanque de almacenamiento que se localizará en el sector de “Altos de Cupino” denominado “Tanque Cupino”.
12. Instalación de la tubería de distribución desde tanque “Cupino” hasta la red de distribución existente en la cabecera municipal de Puerto Colombia.
13. Construcción de estación de bombeo de agua potable en Sabanilla.
14. Instalación de tubería de impulsión desde la estación de bombeo “Sabanilla” y el tanque de Alkarawi.
15. Construcción de tanque de almacenamiento en las lomas de Alkarawi denominado Tanque Alkarawi”.
16. Instalación de la conducción a las redes de distribución.

**ARTÍCULO 54º. SISTEMA DE ALCANTARILLADO.** La cabecera municipal de Puerto Colombia ha sufrido un crecimiento hacia el sector suroriental de la localidad que sumado a los programas estatales de vivienda proyectados hacia esa zona ha conllevado a que los límites de la expansión urbana se encuentren próximos a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) constituidas por lagunas facultativas en series, las cuales no cumplen con las distancias mínimas permisibles a zonas residenciales. Adicionalmente, la EDAR vierte sus aguas al arroyo Grande que atraviesa la localidad de oriente a occidente hasta su desembocadura en el mar Caribe, constituyéndose en una fuente de

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

contaminación ambiental lo que ocasiona la proliferación de enfermedades de tipo hídrico, así como el deterioro estético del entorno.

En tal sentido, Triple A S.A. E.S.P. ha propuesto un proyecto que busca eliminar los impactos negativos del vertimiento de la EDAR sobre el arroyo Grande, cuerpo receptor final de las aguas residuales tratadas, que consiste en reubicar el sistema de tratamiento a una zona localizada al oriente de la cabecera municipal, para dar cumplimiento a las distancia mínima permisible de 500m de la zona residencial estipulada en el RAS 2000.

El alcance del proyecto se resume en las siguientes actividades:

1. Construcción de un sistema de tratamiento de aguas residuales (EDAR) al oriente de la cabecera municipal.
2. Repotencialización de la estación de bombeo de aguas residuales de la cabecera municipal Puerto Colombia.
3. Instalar la línea de impulsión desde la estación Puerto Colombia hasta el nuevo sistema de tratamiento (EDAR).
4. Construcción de la estación de bombeo en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) y suministro y montaje de bombas sumergibles
5. Instalación de la tubería de impulsión entre la Estación de bombeo de la EDAR y la disposición de agua residual tratada.

Este proyecto beneficiará a toda la población que habita actualmente en la cabecera municipal de Puerto Colombia.

**ARTÍCULO 55°. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** Electricaribe atiende el servicio eléctrico del municipio de Puerto Colombia, mediante la Subestación Puerta de Oro, situada en el sector de la virgencita sobre la Avenida al Mar, y se proyecta la construcción de la Nueva Subestación Norte 110 kV, ubicada en el corredor universitario.

Electricaribe ha señalado como punto óptimo para la instalación de la nueva subestación Norte, en el lote Pajonal, en los alrededores del Colegio San José, el cual fue el resultado del estudio realizado a través de un software, el cual determinó la zona en la cual se requiere una nueva subestación a partir de la carga 13.2 kV actual en la red y de las nuevas solicitudes de servicio ubicadas geográficamente.

### SECCIÓN III

#### **LOCALIZACIÓN PREVISTA PARA LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS DE ESCALA URBANA O ZONAL**

**ARTÍCULO 56°. LOCALIZACIÓN PREVISTA PARA LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS DE ESCALA URBANA O ZONAL.** Los equipamientos colectivos están reseñados en detalle en el expediente municipal y el Plano CUR-05, se destaca que dentro de los límites municipales se encuentran localizados 28 establecimientos educativos, correspondientes a los niveles de educación preescolar, básica, media y superior, de los cuales 5 establecimientos pertenecen al sector oficial y 23 al sector privado.

El Corredor Universitario del Municipio de Puerto Colombia se constituye en lugar de soporte al Distrito de Barranquilla en la actividad educativa por cuanto parte de su población se traslada desde allí hasta el municipio con destino a los establecimientos educativos de niveles básica y media pertenecientes al sector privado, aunque también, a los de nivel superior puesto que se encuentran localizados dentro del municipio las sedes de varias universidades del departamento.

Al tenor de lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y en el Plano CUR-06 son elementos constitutivos del espacio público del municipio de Puerto Colombia los siguientes, de acuerdo a su categoría:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1. Elementos constitutivos naturales:

1.1 Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de los cerros ubicados dentro de su territorio tales como los cerros La Risota o Cupino, Nisperal, Pan de Azúcar y la loma Arrazola.

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

1.2.1 Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, como el mar, la playa marina, ciénagas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental; entre estas se encuentran los Arroyos Caña, Grande, Nisperal, Mosquitos y León y sus respectivas cuencas y microcuencas; y las ciénagas El Rincón, Caujaral, Hato Viejo, de los Manatíes, Balboa y el Salado.

1.2.2. Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, tajamares, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental;

1.3. Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:

1.3.1 Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal; y

1.3.2 Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.

2. Elementos constitutivos artificiales o construidos:

2.1 Áreas integrantes de los perfiles viales peatonales y vehiculares, constituidos por: el andén, la franja de amoblamiento o de la zona verde de control ambiental y la calzada.

2.1.1 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, malecones, paseos marítimos, camellones, sardinales, cunetas, ciclopistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles;

2.1.2 Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos;

a. Áreas articuladoras de espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre;

b. 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, esculturales, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos;

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- c. 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;
- d. De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

### 3. Elementos complementarios:

3.1 Componente 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;

### 3.2 Componentes del amoblamiento urbano

#### 3.2.1 Mobiliario

- a. Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones;
- b. Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos;
- c. Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales;
- d. Elementos de recreación tales como: juegos para adultos juegos infantiles;
- e. Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, 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.

#### 3.2.2 Señalización.

- h. Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana;
- i. Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias;
- j. Elementos de señalización fluvial para prevención reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje;
- k. Elementos de señalización férrea tales como: semáforos eléctricos, discos con vástago o para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas.
- l. Elementos de señalización aérea.

4 Espacio público metropolitano. Corresponden a la clasificación de espacio público del nivel estructural metropolitano, los elementos constitutivos del paisaje natural referidos a la Loma La Risota.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5. Sistema de espacio público municipal. El sistema de espacios públicos del municipio de Puerto Colombia está integrado por los parques de escala zonal, los parques barriales, las plazas de escala zonal y las plazas de escala barrial, que se integran a la red de vías peatonales y vehiculares y las ciclo rutas.

5.1 Parques de escala zonal. Son parques de escala zonal del municipio de Puerto Colombia los siguientes:

- a. El parque lineal Arroyo Grande: que se construirá a lo largo del arroyo del mismo nombre en su recorrido dentro del perímetro urbano del municipio. Contará con equipamientos culturales y recreativos para servicio metropolitano y regional y contará con una ciclo ruta a lo largo de su recorrido.
- b. El parque lineal del malecón o parque de sol y playa: que se construirá en la franja paralela al malecón de carácter peatonal, contará con equipamiento de servicios recreativos, ciclo ruta y plaza cultural.

Ambos proyectos, además de cumplir una función dentro de la estrategia turística y ambiental, deben suplir la deficiencia de espacio público existente en el casco urbano del municipio.

5.2 Parques barriales. Determinense como parques de escala barrial las ubicadas en la Tabla 1 Parques y zonas verdes, del Expediente Territorial.

5.3 Plazas de escala zonal. Son espacios urbanos abiertos, generalmente enmarcados por las construcciones más representativas de carácter institucional o religioso, por vías urbanas o una combinación de todas las anteriores. Tanto su tamaño como disposición buscan generar ambientes urbanos de encuentro y significación para los ciudadanos, convirtiéndose en elementos estructurantes de sectores urbanos y de la ciudad, ubicadas en la Tabla 2 Plazas, del Expediente Municipal.

5.4 Plazas de escala barrial. Son espacios urbanos abiertos, de encuentro y significación ciudadana, generalmente contenidos en parques zonales o barriales.

#### **SECCIÓN IV**

#### **SEÑALAMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS CORRESPONDIENTES AL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.**

**ARTÍCULO 57°. SEÑALAMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS CORRESPONDIENTES AL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.** En los procesos de urbanización y en los planes parciales de desarrollo y de renovación urbana se debe ceder en forma gratuita la totalidad del sistema de vías locales y colectoras y hasta un siete por ciento (7%) del área bruta del predio, para la consolidación de los sistemas viales regionales, arteriales, de ciclorrutas y alamedas que se programen en el municipio de Puerto Colombia, si se requirieran más del 7 % del área bruta del predio, se podrá compensar su pago con la valorización sobreviniente.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**CAPÍTULO III**

**LA DELIMITACIÓN, EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS, CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES, Y ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES, COMPLEMENTADAS POR LAS DISPOSICIONES DEL TOMO IV COMPONENTE AMBIENTAL Y PLAN DE RIESGOS.**

**ARTÍCULO 58°. DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, Y PAISAJÍSTICOS.** Para la conservación y protección de los recursos naturales, y paisajísticos se cumplirá lo dispuesto en la Revisión y Ajuste del POMCA Mallorcaín, la Ley 99 de 1983 y en el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

En cumplimiento y con base a las disposiciones anteriores, la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial considera y delimita como áreas de conservación y protección de los recursos naturales el sistema orográfico, hidrográfico, las playas municipales y el parque lineal del arroyo grande.

Y de conservación y protección de los recursos paisajísticos, el área localizada entre el malecón y el mar caribe a partir de la desembocadura del arroyo grande. Así mismo una franja de 30 metros en el área que bordea a la ciénaga de balboa y una franja de 30 metros a ambos lados del eje del arroyo grande, en su recorrido en cauce natural y 15 metros a ambos lados del eje en su tramo canalizado.

**ARTÍCULO 59°. DE LOS CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES.** De conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la Ley 388 de 1997, en especial el Artículo 48, para la delimitación de los conjuntos urbanos, históricos y culturales se cumplirá lo dispuesto en el Artículo 189 del Decreto 19 de 2012, en lo pertinente, en las Leyes 1523 de 2012, y 1753 de 2015, y el Decreto 1077 de 2015, entre otras disposiciones, según lo señalado en el Plano CUR-07. En cumplimiento y con base a las disposiciones anteriores, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial considera y delimita como conjuntos urbanos, históricos y culturales, identificados en la ficha DC1 del expediente municipal, las siguientes:

1 Áreas cívicas y representativas. El plan reconoce que el conjunto de lugares, bienes, tradiciones y manifestaciones que forman parte de una identidad regional o local deben preservarse para el goce y disfrute de la población del municipio actual y futuro, y para los turistas. Estos se refieren a elementos materiales como la Arquitectura, los recintos, los monumentos y en general el paisaje conservado y transformado por el hombre.

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

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

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

1. El muelle (Resolución 0799 de 1998 – Ministerio de Cultura)
2. La estación del ferrocarril (Decreto 746 de 1996)
3. El Castillo de Salgar -antigua aduana sabanilla- (Resolución 0799 de 1998– Ministerio de Cultura)

1.2 Monumentos Municipales.

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

1. Antigua Alcaldía
2. Parque Cisneros
3. Hotel Esperia
4. Hotel Pradomar
5. Parque Alejandro Obregón
6. Casa Sra. Gloria Nieto
7. Casa Sr. Álvaro Maury
8. Antigua Casa del Telégrafo
9. Villa Morroa
10. Santillana del Mar
11. La Joya
12. Casa sr. Olga Velázquez
13. Casa Sra. María Trillos
14. Paso El libertador
15. Monte Carmelo

**ARTÍCULO 60°. DE LAS ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.**

Para la delimitación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales se cumplirá lo dispuesto en el Artículo 189 del Decreto 19 de 2012, en lo pertinente, en las Leyes 1523 de 2012, y 1753 de 2015, y el Decreto 1077 de 2015, entre otras disposiciones, según lo dispuesto en el TOMO IV COMPONENTE AMBIENTAL Y PLAN DE RIESGOS.

En cumplimiento y con base a las disposiciones anteriores, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial considera y delimita como áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las siguientes:

- 1 Amenaza de erosión. Las zonas expuestas a erosión son las localizadas principalmente en las costas del municipio y señaladas en el plano DMA4.1. Además de las actuaciones previstas a través de la construcción de espolones para mitigar la erosión sobre las costas deberán emprenderse acciones complementarias de protección de playas y control de acciones antropogénicas sobre ellas.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Así mismo existen zonas amenazadas de erosión por procesos de circulación de agua en otros sectores del área urbana, señalados en el plano DMA4.1. Se restringe la urbanización sobre estas zonas.

2 Amenaza y riesgo naturales. Se identifica como zona expuestas a amenaza y riesgo por fenómenos naturales relacionados con inundación las determinadas en el plano DMA4.3 del expediente municipal. Las medidas para prevenir los riesgos por inundación se determinan en el Plan de Gestión de Riesgo que se incorpora como parte integral del presenta plan.

3 Protección por riesgo. Se establece como zona de protección por riesgo de remoción en masa las zonas determinadas como tal en los planos DMA4.4 del expediente municipal. Se prohíbe el desarrollo de edificación en estas zonas.

**CAPÍTULO IV**  
**LA DETERMINACIÓN, EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, DE LAS ÁREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS QUE LES SON PROPIAS**

**SECCIÓN I**  
**ÁREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS**

**ARTÍCULO 61°. DETERMINACIÓN, EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, DE LAS ÁREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS.** La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, están definidas fundamentalmente en el Artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y señaladas en los artículos subsiguientes.

**ARTÍCULO 62°. DE LAS ÁREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS.** En cumplimiento de las disposiciones anteriores, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal determina las áreas objeto de los diferentes tratamientos urbanísticos, de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral, los cuales son definidos de acuerdo a las diferentes áreas morfológicas homogéneas, según lo señalado en el Plano CUR-08, aplicando a todos los tratamientos urbanísticos, lo dispuesto en los Capítulos I a III de esta SEGUNDA PARTE , del presente acuerdo.

**SECCIÓN II**  
**TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**ARTÍCULO 63°. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** La localización de los polígonos a los que se les asigna el tratamiento de desarrollo, en Suelos Urbanos y de Expansión, se determinan en el Plano CUR-09 de Tratamientos urbanísticos del Suelo Urbano y de Expansión.

**ARTÍCULO 64°. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELOS DE EXPANSIÓN.** Se asigna el tratamiento de desarrollo a todos los suelos de expansión, y para adelantar actuaciones de urbanización se requerirá, en todos los casos, la adopción previa de plan parcial y su implementación será por desarrollo concertado, en el cual todos los costos del proceso de urbanización serán asumidos por el urbanizador, sin perjuicio que se implementen mecanismos para recuperar la inversión del urbanizador en las cargas generales.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Las actividades de cada suelo de expansión se determinan de la siguiente manera:

Suelo de expansión 1. Se desarrollará con las mismas normas urbanísticas del subsector II, del Sector Normativo 3-1 o Área Residencial del Centro Urbano Principal, pudiendo el Urbanizador utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades Comerciales y de Servicios, y Dotacionales, en manzanas especializadas, normativa que se adoptará en el correspondiente Plan Parcial.

Suelo de expansión 2. Se desarrollará con las mismas normas urbanísticas de los subsectores II, IV y V, del Sector Normativo 2 o Centro especializado en ciencia y tecnología, pudiendo el Urbanizador utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades Comerciales y de Servicios, y Dotacionales, en manzanas especializadas, normativa que se adoptará en el correspondiente Plan Parcial.

Suelo de expansión 3. Se desarrollará con las mismas normas urbanísticas del sector normativo 3-4, Área residencial del Centro Urbano Principal. Se permitirán conjuntos y multifamiliares tipo 1, sólo en los predios identificados con referencia catastral No. 000100000016000, 000100000017000, 000100000024000, 000400000044000, 000400000091000, 000400000042000, 000400000069000, 000400000070000 y 000400000094000, los multifamiliares tipo 1 y 2 sólo en los predios identificados con referencia catastral No 0001000000431000, 000100000029000, 000100000027000 y 000100000026000, los multifamiliares tipo 1, 2 y 3, sólo en los predios identificados con referencia catastral No. 000100001168000, 000100001169000, 000100001170000, 000100001171000, 000100001317000, 000100001187000, 000100001325000, 000100001167000 y 000100001328000 y los multifamiliares tipo 1, 2, 3, 4 y 5, sólo en los predios identificados con referencia catastral No. 000100000028000, 000100001091000, 000100001092000, 000100001376000 y 000100001377000, pudiendo el Urbanizador utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades Comerciales y de Servicios en manzanas especializadas, normativa que se adoptará en el correspondiente Plan Parcial.

Suelos de expansión 4, 5, 6 y 7. Se desarrollarán con las mismas normas urbanísticas de los subsectores II, IV y V, del Sector Normativo 2 o Centro especializado en ciencia y tecnología, normativa que se adoptará en el correspondiente Plan Parcial. En el suelo de expansión 7 industrial no se permite la vivienda y los edificios complementarios tendrán las alturas correspondientes a las del Multifamiliar Tipo 2, es decir 8 pisos o su equivalente en metros.

Suelo de expansión 8 y 10. Se desarrollará con las mismas normas urbanísticas de los subsectores II, IV y V, del Sector Normativo 2 o Centro especializado en ciencia y tecnología, pudiendo el Urbanizador utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades Comerciales y de Servicios, en manzanas especializadas, normativa que se adoptará en el correspondiente Plan Parcial. El desarrollo de los suelos de expansión 10 correspondientes a los predios 000200000041000, 0002000000461000, 0002000000617000 y 00020000329000, están sujetos a la terminación de la consultoría del plan vial del corredor universitario, que actualmente adelanta el Departamento del Atlántico, mediante contrato 0108\*2017\*000026 y se adjudiquen los contratos de ejecución respectivos.

Suelo de expansión 9. Se desarrollará con las mismas normas urbanísticas del Sector Normativo 8 o Centro Urbano de Sabanilla, normativa que se adoptará en el correspondiente Plan Parcial.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Suelo de expansión 11. Se desarrollará con las mismas normas urbanísticas de los subsectores II, IV y V, del Sector Normativo 2 o Centro especializado en ciencia y tecnología, pudiendo el Urbanizador utilizar hasta el 25% del Área Neta Urbanizable para actividades residencial, unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, conjunto residencial y multifamiliar tipo 1, 2, 3, 4 y 5, en manzanas especializadas, normativa que se adoptará en el correspondiente Plan Parcial.

**ARTÍCULO 65°. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.** En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización, se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

**Parágrafo.** En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.

**ARTÍCULO 66°. CONDICIONES PARA ADELANTAR LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN.** Para efecto de lo previsto en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.4.1.3 Condiciones para adelantar la actuación de urbanización, del Decreto 1077 de 2015 las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

2. En suelo urbano:

2.1 Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macro-proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

2.2 Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

2.2.1 Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2 Se trate de un sólo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el Parágrafo 2 del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015, que hace referencia al Artículo 2.2.4.1.2.1 Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental:

1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.
3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.
4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

**Parágrafo 1.** Podrán formularse y aprobarse Planes Parciales en cualquier parte del suelo urbano o expansión del municipio de Puerto Colombia, cumpliendo con los requisitos especificados en cada caso.

**Parágrafo 2.** La Secretaria de Desarrollo Territorial, decidirá sobre la pertinencia del Plan Parcial y será la encargada de presentarlo a las instancias de aprobación, contempladas en el TÍTULO 4, INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL, CAPÍTULO 1. PLANES PARCIALES SECCIÓN 1. FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES del Decreto 1077 de 2015.

**Parágrafo 3.** Se deberá considerar el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios en el área del Plan según los instrumentos cobijados por la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

**Parágrafo 4.** El área mínima considerada para la ejecución de un Plan Parcial en el Suelo de expansión será de cinco (5) hectáreas netas urbanizables. En todo caso, de acuerdo a lo reglado en el Parágrafo del Artículo 2.2.4.1.4.3 Delimitación del área de planificación del plan parcial, del Decreto 1077 de 2015, cuando en suelo de expansión urbana queden áreas urbanizables que no cumplan con el área mínima considerada para la ejecución de un Plan Parcial, éstas deberán incorporarse al plan parcial más próximo para garantizar su desarrollo asociado.

**ARTÍCULO 67°. NORMAS GENERALES QUE ORIENTAN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO, EN SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN.** Las normas generales del tratamiento de desarrollo, son aplicables para todo predio donde se adelanten proyectos urbanísticos, tanto los sujetos al procedimiento de Plan Parcial como los exentos del mismo. Los proyectos urbanísticos, deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos subsiguientes.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 68°. CESIONES OBLIGATORIAS.** Ante el amplio panorama de desarrollo urbanístico que presenta el Municipio de Puerto Colombia, es muy importante reglamentar el espacio público, como escenario donde se socializa y se desarrolla la vida municipal para propios y visitantes. Sobre el tema es sabido que las ciudades colombianas están muy por debajo del índice mínimo de espacio público efectivo establecido en el Artículo 2.2.3.2.7 del Decreto 1077 de 2015, correspondiente a quince (15) M2 por habitante, por lo tanto es importante reglamentar adecuadamente el aporte privado al espacio público, representado en las vías públicas y el espacio público efectivo, de las cesiones urbanísticas, correspondientes a sus procesos de urbanización.

Se estandariza el porcentaje de cesión urbanística al 25% del Área Neta Urbanizable, para todos los desarrollos urbanísticos de vivienda independiente de su densidad, así como para los usos comercial, industrial y de servicios. De igual manera el 10% para usos dotacionales y proyectos de Renovación Urbana.

En consecuencia las cesiones obligatorias en el tratamiento de desarrollo, para proyectos residenciales, de cualquier densidad, comercial, industrial y de servicios, en planes parciales u cualquier otro instrumento que desarrolle o complemente el PBOT, o licencias de urbanismo, serán del 25% del Área Neta Urbanizable.

Cuando el área de cesión pública destinada a parques o zonas verdes y equipamientos, sea menor de mil (1.000) M2 y no se pueda englobar con otras cesiones en proyecto o existentes, o su ubicación sea inconveniente para el municipio, la Secretaria de Desarrollo Territorial podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente al área a ceder al municipio, quien destinará estos dineros para la generación, dotación y mantenimiento de los parques y zonas verdes. Estos pagos se harán con el valor comercial del metro cuadrado de terreno.

Por su parte las cesiones obligatorias en el tratamiento de desarrollo para proyectos dotacionales o institucionales, y proyectos de Renovación Urbana, las cesiones gratuitas serán equivalentes al 10% del Área Neta Urbanizable con destino a espacio público efectivo que sólo se podrá trasladar o pagar cuando se trate de áreas de cesión inferiores a mil (1000) M2 y no se pueda englobar con otras cesiones en proyecto o existentes. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público efectivo, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público efectivo en los lugares apropiados, según lo determine la Secretaria de Desarrollo Territorial.

Del porcentaje del área de las cesiones urbanísticas gratuitas que todo proyecto de urbanización debe ceder al municipio, aparte de las áreas de vías públicas, se destinarán un mínimo del setenta por ciento (70%) para parques y zonas verdes (incluidos plazas, plazuelas, paseos y alamedas) y hasta el treinta por ciento (30%) para la construcción de equipamiento comunal público el cual se definirá de manera concertada con la Secretaria de Desarrollo Territorial.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, proyectando las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
2. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo. Ni en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial, áreas de servidumbre por trazado de líneas de energía de Alta tensión, zonas de reserva para futuro transporte masivo y/o servicios públicos.
3. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.
4. Todos los nuevos equipamientos resultantes de procesos de urbanización deberán estar rodeados totalmente con vías públicas peatonales o vehiculares. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal será de 1.60 metros. Y al menos uno de estos equipamientos debe estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.
5. De acuerdo con su función y características, las zonas de cesión para parques y zonas verdes se dividen en:
  - 5.1 Parques cuya conformación permite la combinación de canchas deportivas, áreas lúdicas y actividades recreativas de tipo pasivo, con mínimo 20 metros de ancho.
  - 5.2 Parkway. Se define como un área verde entre vías vehiculares, con mínimo 20 metros de ancho. Las actividades que se pueden realizar combinan las actividades lúdicas, con ciclo rutas y las netamente pasivas, de contemplación y disfrute visual.
6. El 40% del total de la cesión podrá destinarse a la construcción de grandes parques zonales, aunque estos se localicen en proyectos diferentes, previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Territorial, en este caso, se deberá ir construyendo el parque zonal, simultánea y proporcionalmente con la urbanización generadora de la cesión.
7. En la configuración geométrica para globos de cesión pública, zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, la relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión, en predios no circulares, se aceptará con una profundidad máxima, de tres veces (3) veces el frente, con una tolerancia de hasta el 20% en áreas de cesión obligada para espacio público con formas irregulares o proporciones distintas a las aquí reglamentadas, proyectándose éstas siempre en forma continua hacia el espacio público.
8. En las áreas de cesión destinadas para parques y zonas verdes, el urbanizador deberá llevar a cabo las obras de empedramiento, senderos, áreas de juegos y deportivas de acuerdo con el proyecto de parques formulado y dotarlas de los servicios públicos necesarios.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 69°. DENSIDADES.** Se establece en la presente Revisión General del PBOT Municipal el sistema del Factor de Densidad Único por Área Útil de 0.04, el cual controla la densificación predial al momento de expedir la licencia urbanística, con una densidad máxima de 240 viviendas por hectárea neta urbanizable, contemplado en el Acuerdo 002 de 2017.

La densidad, variable de la actividad residencial, se calcula utilizando el factor, 0.040, que se multiplica por el Área Útil del predio, fruto del proceso de urbanización obteniendo el número de viviendas. Por ejemplo si un predio, fruto de la urbanización de una (1) hectárea neta urbanizable, tiene un Área Útil de 6.000 M2, el ejercicio es así:

$$\begin{aligned} \text{Área Útil} \times \text{Factor} &= \text{Número de viviendas.} \\ 6.000 \text{ M}^2 \times 0.040 &= 240 \text{ viviendas.} \end{aligned}$$

Así mismo Se establece en la presente Revisión General del PBOT Municipal que la densidad máxima es de 240 viviendas por hectárea neta urbanizable, de tal manera que cuando el área neta urbanizable sea mayor o menor a una hectárea, la densidad se calcula de acuerdo a la relación entre el predio y una hectárea y fracción o fracción de hectárea, siendo por ejemplo el ejercicio para un predio de 8.000 Mts2 de área neta urbanizable, incluso pudiendo ser igual el área neta urbanizable al área útil, así:

$$8.000 \text{ M}^2 \times 0.040 = 320 \text{ viv}$$

Pero como el máximo es de 240 viviendas por Hectárea neta urbanizable, la densidad máxima en este caso queda así:

$$\frac{8000 \text{ M}^2 \times 240 \text{ viviendas por Hectárea neta urbanizable}}{10.000 \text{ M}^2} = 192 \text{ viv}$$

**ARTÍCULO 70°. NORMAS PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO: PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS.** Actividades permitidas. De acuerdo con sus características y tamaños, en los parques se podrán desarrollar las actividades y usos enmarcados en las siguientes actividades:

1. Actividades de investigación (avistamiento de aves, análisis de formación rocosa, botánica, estudios de fauna y flora, entre otros);
2. Actividades de educación ambiental (protección y manejo del agua, manejo de residuos, enseñanza sobre medio ambiente, relación hombre-naturaleza, ecosistemas, entre otras);
3. Actividades ecológicas (aprovechamiento de las riquezas ambientales, simulación interactiva de la naturaleza, entre otras);
4. Actividades de ecoturismo (caminata, alta montaña, recorrido acuático, fotografía, otras);
5. Actividades deportivas (basquetbol, fútbol, voleibol, tenis, otros);
6. Actividades de recreación activa (en las cuales el individuo coopera directamente en dicha actividad);
7. Actividades de recreación pasiva (desarrollo humano sostenible, y se enfocan en el disfrute y valoración de los recursos naturales y de relajación silenciosa, escuchar u observar); y,
8. Actividades temáticas (cuando el parque desarrolla una intención específica).

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 71°. ACTIVIDADES DE RECREACIÓN.** De acuerdo con sus características y escala, en los parques se podrán desarrollar las actividades y usos enmarcados como actividades de recreación activa, recreación pasiva y área de juegos, así:

1. Área para actividades pasivas para jóvenes y adultos: Están constituidas por aquellas áreas disponibles para la lectura, el estudio, la conversación, la contemplación. Deberán articularse con las zonas de senderos peatonales, jardines y arborización.
2. Área para recreación activa para jóvenes y adultos: Está asociada con las instalaciones para el desarrollo de actividades deportivas como el béisbol, el fútbol (y microfútbol), el patinaje, el tenis, el tenis de mesa, el baloncesto, entre otros deportes.
3. Área para juegos infantiles: Incluye las instalaciones propias de aquellas actividades motrices demandadas por niños de 2 a 12 años. Funcionalmente deberán estar separadas de las áreas de recreación activa y cercanas a las terrazas - cafeterías. Deben estar separadas al menos 20 mts de las vías Semi-arterias y arterias. Todos los tamaños de parques podrán contar con estas áreas siempre y cuando la extensión y el carácter del parque lo permitan.

**ARTÍCULO 72°. USOS ESPECÍFICOS PERMITIDOS EN LOS PARQUES.** De acuerdo con sus características y escalas, los usos permitidos en los parques corresponden a los siguientes:

1. Los parques metropolitanos o regionales, urbanos, zonales y locales podrán destinar mínimo el 70% del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos las cuales deberán ser tratadas como zonas blandas.
2. Las actividades permitidas deberán desarrollarse en edificaciones, instalaciones y/o con el mobiliario mínimo requerido para su funcionamiento, las cuales tendrán una ocupación máxima del 30% del área total las cuales deberán ser tratadas como zonas duras.
3. Los equipamientos construidos como edificaciones permanentes cubiertas para el desarrollo de las actividades permitidas no podrán ocupar más del 5% del porcentaje de ocupación o de las áreas duras del parque y se proyectarán a partir de la línea de construcción definida en función del perfil vial y/o el polígono en el que normativamente se encuentre; el área restante será utilizada como zonas de tratamiento paisajístico, áreas empedradas, arborizadas y jardines.
4. El desarrollo de construcciones adicionales no reglamentadas en la licencia de urbanismo en todos los parques, requieren de la expedición de la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público autorizada por la Secretaria de Desarrollo Territorial, en todo caso las únicas edificaciones cubiertas permitidas en los parques son las relacionadas con los equipamientos necesarios para su funcionamiento.

**ARTÍCULO 73°. MANEJO DE LAS ZONAS DURAS EN LOS PARQUES.** En cualquiera de sus escalas, para todos los parques, el manejo de zonas duras será el siguiente:

1. Dentro de las zonas duras se contabilizarán las áreas destinadas como canchas, senderos, estacionamientos, plazas, plazoletas y edificaciones cubiertas para el funcionamiento, mantenimiento y control del parque (administración, seguridad, educación, unidades básicas de servicio, entre otras).
2. Los materiales de las zonas duras para áreas de recreación infantil deberán ser permeables y blandos para garantizar la seguridad de los usuarios.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

3. Las zonas duras deberán garantizar la permeabilidad, con el propósito de disminuir el volumen de escorrentía pluvial, con la utilización de materiales adecuados sin afectar su uso y accesibilidad, manteniendo la continuidad peatonal y en especial cumpliendo con los requerimientos para personas con movilidad reducida.
4. Las zonas duras deberán contar con solución de drenajes sostenibles y manejo adecuado de escorrentías pluviales de acuerdo con la topografía y tipo de suelo particular de cada parque.
5. Las áreas de juegos infantiles y de las actividades pasivas deberán estar separadas por senderos peatonales, jardines y arborización de las áreas de actividad de recreación activa, en una franja de al menos 2,00 metros de ancho. En algunos casos, donde sea necesario, se podrán separar con mallas con el fin de proteger a los usuarios del parque sin que el diseño de dichos cerramientos impida la normal práctica del deporte, dichos cerramientos tendrán un 90% de transparencia. Podrá proveerse vestier para los deportistas los cuales estarán dentro del 5% del área construida.
6. Deberán contar los parques con andenes perimetrales, ciclo-rutas y senderos de circulación interna que comuniquen todas las áreas, los cuales deben ser continuos y accesibles, libres de obstáculos y contruidos con materiales antideslizantes.
7. Las dimensiones de las circulaciones variarán de acuerdo a la demanda peatonal, como regla general no deben ser menores a 2.00 metros de ancho y cumplirán con los requisitos técnicos para personas con movilidad reducida y/o discapacidades físicas.
8. Los senderos peatonales deben estar articulados con zonas arborizadas, jardines, espejos de agua, etc., y constituyen elementos básicos estructurantes para los diferentes componentes del parque y para su diseño urbano-arquitectónico. Las circulaciones deberán ser sombreadas y garantizar la accesibilidad de las personas con limitaciones motrices.
9. Las áreas para vendedores no estacionarios no estarán permitidas en los parques. Estos deberán acogerse a los programas de mercados satélites propuestos por la Administración Municipal.
10. En los espejos y cuerpos de Agua con fines paisajísticos y contemplativos, se deberán tener en cuenta las normas de seguridad y sostenibilidad de los mismos. La profundidad de las fuentes y espejos de agua no será superior a 0,40 metros.
11. Las zonas duras diseñadas como canchas, para el desarrollo de recreación activa, deberán cumplir con los requisitos generales y las normas mínimas establecidas según los estándares internacionales específicos para cada deporte.
12. Las zonas duras no podrán desarrollarse en una pendiente mayor a 12%.
13. Todo parque que supere los 2.500 mts<sup>2</sup> deberá disponer de estacionamientos equivalentes a 1 unidad de estacionamiento por cada 200 mts<sup>2</sup> del área total del parque. Por cada 20 unidades de estacionamientos se debe considerar una celda especial para discapacitados y en el caso donde el requerimiento sea menor a 20 unidades, por lo menos dos (2) de las celdas propuestas deberán cumplir con las normas de accesibilidad a la población discapacitada. Las dimensiones mínimas están contenidas en el capítulo de estacionamientos.
14. Se permite la construcción de parqueaderos en sótano, en el subsuelo del parque dispuesto para su servicio y el de áreas circunvecinas (Estos se desarrollarán en función del número total de celdas de estacionamientos correspondiente a los requerimientos del parque más los adicionales destinados a suplir necesidades a la demanda del área de actividad en la cual se encuentre).

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

15. Todos los parques deberán contar con un área de estacionamientos para bicicletas con su respectivo mobiliario. Se deberá generar un cupo de estacionamiento para bicicleta por cada 100 mts<sup>2</sup> del área total del parque.

16. La zona de estacionamientos en superficie debe ser planteada dentro del área del parque, sin entorpecer la continuidad de los andenes perimetrales. Estas áreas serán contabilizadas dentro del 30% de las zonas duras.

**ARTÍCULO 74°. MANEJO DE LAS ZONAS BLANDAS EN LOS PARQUES.** En cualquiera de sus escalas, para todos los parques, el manejo de zonas blandas será el siguiente:

1. Los parques deberán tener una cobertura arbórea de mínimo el 30% de su área total, la cual mínimo el 50% deberán ser árboles nativos de follaje perenne y frutales.

2. Cuando se efectúen intervenciones en áreas con árboles con tallos superiores a 20 centímetros de diámetro, deberán conservarse los árboles existentes. Si se requiere modificar su posición en beneficio del diseño urbanístico, paisajístico o arquitectónico del parque, estos podrán ser trasladados mediante técnicas que garanticen su continuidad.

3. Las especies a plantar deberán tener una altura mínima de 3.00 mts medidos desde el suelo y hasta la parte más alta de la copa.

4. La siembra de setos o especies menores, no debe obstaculizar la visibilidad del parque, por lo que el mantenimiento debe garantizar una altura máxima de 0.40 metros.

5. Las especies rastreras podrán utilizarse donde se requiera delimitar un espacio y no se prevea circulación peatonal. Deben ser especies preferiblemente veraneras.

6. Las gramíneas podrán sembrarse en zonas con flujos peatonales eventuales y grandes áreas en las que se puedan realizar actividades como picnic, cometas, entre otras de recreación pasiva. Cuando colinden con senderos peatonales, éstas deberán mantener su nivel por debajo del sendero.

7. En los parques con áreas mayores a 1.000 m<sup>2</sup> se deberán destinar, dentro del cálculo de las áreas blandas, por cada 1.000 m<sup>2</sup> un área de 50 m<sup>2</sup> dedicadas al uso exclusivo de mascotas donde éstas puedan jugar libremente y hacer sus necesidades sin incomodar a los usuarios. Esta zona deberá contar con un cerramiento.

8. Se deberán desarrollar sistemas de drenaje sostenible que podrán incluir jardines de lluvia, estanques, zanjas y pozos de infiltración, estanques y/o lagunas de retención que garanticen la permeabilidad de las escorrentías pluviales, tratando de reproducir el ciclo hidrológico natural y minimizando los impactos del desarrollo urbanístico en cuanto a la calidad y cantidad de esta escorrentía. Dichos elementos deberán integrarse paisajísticamente al espacio público correspondiente.

**ARTÍCULO 75°. EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS EN LOS PARQUES.** En todos los parques con área superior a 3.000 m<sup>2</sup> se deberá incluir elementos complementarios que faciliten a los usuarios su uso y disfrute, así:

1. Zona de Arte Público: En el diseño de nuevos parques y en la adecuación de los existentes, se deberá delimitar un espacio y la infraestructura necesaria para instalar en el lugar más visible, para conductores y transeúntes, un elemento de arte público (escultura, estatua, busto, instalación, etc.) urbana con iluminación adecuada. No debe existir más de un monumento

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

conmemorativo o representativo por parque, salvo en aquellos superiores a 5.000 mts<sup>2</sup>, en los que se podrán instalar zonas adicionales.

2. En las plazas podrán disponerse, igualmente, elementos de arte público que realcen la estética y la memoria urbana.
3. Zona para actividades sociales y culturales: Se podrá incorporar una zona libre para el desarrollo de actividades como exposiciones y concursos al aire libre, festivales de grupos folklóricos, concursos musicales, reuniones comunitarias, bazares, entre otros.
4. Terrazas–cafeterías: Constituyen espacios con instalaciones mínimas, de carácter estacionario o ambulante y/o mixto, destinados al expendio y consumo de comidas rápidas y refrescos en general. Contarán con un área no mayor a 25,00 m<sup>2</sup> por cada 2.000 m<sup>2</sup> de parque (instalaciones más terraza, la cual deberá estar abierta y sin cerramiento). Cuando el área de terrazas y cafeterías supere los 200 m<sup>2</sup>, no podrán disponerse de manera concentrada, con el fin de evitar la aglomeración y la conformación de bloques arquitectónicos que afecten el carácter abierto del parque.

**ARTÍCULO 76°. UNIDADES BÁSICAS DE SERVICIO.** Son unidades arquitectónicas destinadas a cubrir las necesidades de cada parque mayor a 10.000 m<sup>2</sup>, tales como pequeños locales para venta de revistas, periódicos, comestibles - no preparados en el sitio -, bebidas gaseosas y refrescos, flores, frutas, y se incluye, dentro de esta categoría, los cajeros automáticos y se dispondrán de acuerdo con el área total del parque. En todos los parques en los que se determine la incorporación de estas unidades, cada una como mínimo constará de:

1. Una batería de baño, un área de ventas (un local de 4.00 mts<sup>2</sup> por cada 2.000 m<sup>2</sup> de parque), un depósito para los útiles necesarios para el mantenimiento del parque, de 3.00 x 3.00 m por cada 3.000 m<sup>2</sup> de área neta del parque sin exceder 20 m<sup>2</sup>.
2. Los baños de servicio público deberán disponer de un sanitario, para cada sexo, por cada 500 m<sup>2</sup> de construcción o construible; y una unidad lavamanos, para cada sexo, por cada 750 m<sup>2</sup> de construcción. Por lo menos una de las unidades sanitarias deberá contar con las dimensiones mínimas para su utilización por personas discapacitadas.
3. En caso de disponerse de Centros de Atención Inmediata (CAI), estos deberán construirse según los estándares establecidos por las autoridades respectivas y no podrán construirse en parques con áreas menores a 900 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 77°. MOBILIARIO EN LOS PARQUES.** Como mínimo en todos los parques se deberán seguir los siguientes lineamientos:

1. La iluminación general de todos los parques no debe ser inferior a 120 luxes, garantizando la utilización de todas las áreas del parque durante la noche; excepto los escenarios deportivos los cuales deberán ajustarse a los estándares específicos de acuerdo con la actividad.
2. Todos los parques deberán incluir servicios de agua para riego (una salida por cada 350 m<sup>2</sup> de parque), suministro de agua para el equipamiento fijo y baños públicos.
3. Todos los parques, deberán ser dotados como mínimo, con un punto de acometida hidráulica, un punto de acometida sanitaria y un punto de acometida pluvial. Se adicionará un punto de cada tipo por cada 500 m<sup>2</sup> de parque.
4. Se deberá instalar una caneca por cada 300 m<sup>2</sup> de parque. Cuando se desarrollen canchas deportivas como mínimo se deberá instalar cuatro (4) unidades en forma perimetral a la cancha.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Como mínimo se deberán instalar dos (2) canecas. La ubicación de canecas será paralela a los senderos peatonales y cerca de las Unidades Básicas de Servicio.

5. Para parques de más de 10.000 m<sup>2</sup> se deberá construir un depósito general para tratamiento de residuos y basuras, el cual deberá estar ubicado en áreas cercanas a las vías para facilitar el acceso del vehículo recolector, pero, sin obstaculizar el flujo vehicular o las zonas de circulación peatonal.

6. Todos los parques deberán contar con al menos un (1) aviso para la orientación de los usuarios, así como las carteleras necesarias para informar a la comunidad de los diferentes eventos culturales; las carteleras deberán ser instaladas sobre las zonas de acceso y no podrán sobrepasar las siguientes dimensiones: 1.00 x 2.00 m., y el borde inferior deberá estar a una altura de 1.00 m; podrán incluir los mapas de localización de los componentes del parque.

7. No se permitirán vallas al interior de los parques, salvo las requeridas para los avisos de obras en construcción o transitorias, ni publicidad exterior visual, a excepción de aquellos autorizados por la autoridad competente, cuyo objetivo sea el mantenimiento y sustento del parque.

**ARTÍCULO 78°. CERRAMIENTO PARA LOS PARQUES.** En general, los parques no deben tener cerramientos de ninguna especie, deben ser totalmente abiertos, a excepción de aquellos parques que por condiciones de seguridad o por el desarrollo de actividades que requieran control y manejo especial podrán tener cerramientos y controles de acceso que se ajusten al mobiliario. En todos los casos los cerramientos y/o controles no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, estos serán controlados por horario y administrados por la Secretaría de Recreación y Deporte o quien haga sus veces. Los cerramientos permitidos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Cuando se planteen cerramientos en los parques, se debe mantener una transparencia mínima del sesenta por ciento (60%) y por motivos de seguridad sus accesos pueden cerrarse únicamente durante la noche.

2. La altura total del cerramiento no puede ser superior a tres metros (3.00mts). Permittedose levantar un zócalo con altura máxima de treinta centímetros (30 cm), sobre los cuales se ubica el cerramiento que permita transparencia visual antes anotada.

3. En ningún caso se permiten cerramientos que subdividan los predios destinados a parque, exceptuando las barandas o mallas que delimiten las zonas de juegos y canchas, garantizando siempre la permeabilidad y continuidad peatonal.

**ARTÍCULO 79°. NORMAS PARA LAS ZONAS VERDES.** Todas las zonas verdes, independientemente de su área, deberán desarrollar los siguientes lineamientos:

1. Deben tener una cobertura gramínea y/o de vegetación nativa y/u ornamental en su totalidad.

2. De los árboles sembrados, mínimo el 50% deben corresponder con especies nativas incluyendo árboles frutales, con las condiciones establecidas anteriormente. En los procesos de urbanización que tramiten ante las autoridades ambientales su correspondiente licencia ambiental, permisos y/o autorizaciones deberán cumplir con lo señalado en dicho requerimiento, sin embargo, no podrán tener una altura menor a 1,50 metros.

3. Se permite la siembra de setos siempre y cuando no sea en separadores o elementos complementarios al sistema de movilidad que impidan la visibilidad a los conductores. De la

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

misma forma, en otro tipo de zonas verdes no deben obstaculizar la visibilidad del área, por lo que las especies seleccionadas no deben superar una altura máxima de 0.40mts.

4. Se deberá desarrollar sistemas de drenaje sostenible que podrán incluir jardines de lluvia, estanques, zanjas y pozos de infiltración, estanques y/o lagunas de retención que garanticen la permeabilidad de las escorrentías pluviales, tratando de reproducir el ciclo hidrológico natural y minimizando los impactos del desarrollo urbanístico en cuanto a la calidad y cantidad de esta escorrentía. Dichos elementos deberán integrarse paisajísticamente a este espacio público.

**ARTÍCULO 80°. NORMAS PARA LAS ALAMEDAS.** Las alamedas deberán cumplir para su desarrollo con lo siguiente:

1. Dimensiones: El ancho mínimo de Alameda es de 9,00 metros contados de línea de bordillo a línea de bordillo. Los cuales podrán ser distribuidos como mínimo garantizando 4,00 metros para la movilidad peatonal. En el resto del área podrán desarrollarse las actividades complementarias, franja de amoblamiento y control ambiental y/o cicloruta.
2. Acabados: Las alamedas pueden tener un tratamiento de zonas duras en pavimentos porosos, pavimentos celulares u otros que garanticen la permeabilidad y filtración a través de drenajes sostenibles de las escorrentías de agua lluvia, acompañada de una zona verde, lo cual determina su estructura, sistema constructivo, entre otros.
3. Pendientes: La pendiente transversal, para drenaje, debe ser del 2%, hacia ambos lados de la alameda y articulados con el esquema de drenaje definido. En este último caso, el cambio de pendiente debe coincidir con el eje de la alameda.

**ARTÍCULO 81°. NORMAS PARA LOS PARKWAY O PARQUE LINEAL.** Los elementos desarrollados entre calzadas viales, como son los Parkway o parque lineal, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Deberán desarrollarse como mínimo en 20,00 metros de ancho.
2. Deben estar dotadas con mobiliario urbano, iluminación y podrán contar con circuitos internos peatonales y de ciclorutas.
3. Debe contar con senderos peatonales que garanticen la accesibilidad y continuidad en sus recorridos los cuales deberán ser tratados con materiales duros y antideslizantes.
4. Deben plantearse circulaciones perimetrales mínimas de 2,00 metros para franja de circulación peatonal, la cual deberá estar separada de la vía por una franja de 2.00 metros de zona verde, la cual deberá ser empedrada y arborizada.
5. Para ser consideradas áreas de cesión deberán cumplir con los siguientes requisitos:
  1. Que cada una de las porciones del parkway sea mayor a 1.000 m<sup>2</sup>.
  2. Que la pendiente del terreno no supere el 15%.

**ARTÍCULO 82°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA EL DISEÑO DE LAS PLAZAS Y PLAZOLETAS.** Son áreas clasificadas como espacio público abierto y con destinación al disfrute de los ciudadanos y las actividades de convivencia en las que predomina el tratamiento de piso duro, las cuales se diseñarán a partir de los siguientes lineamientos:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1. Su tratamiento arquitectónico deberá hacerse en materiales duros y podrá combinar zonas ajardinadas o arborizadas en no más del 30% de su área total.
2. En el subsuelo de las plazas y plazoletas, se podrán construir sótanos para estacionamientos, los cuales deberán hacer parte del plan de estacionamientos incluido en el plan maestro de transporte y movilidad.
3. En las áreas destinadas a plazas y plazoletas no se podrá construir canchas deportivas ni equipamientos o actividades de recreación activa de ningún tipo.
4. Por su Carácter cívico y de representatividad urbana no serán dotadas de equipamientos específicos, como tampoco de señalización ni vallas publicitarias, a excepción de las plazas de uso institucional, que requieren de avisos de orientación y de aquellos autorizados por la autoridad competente, cuyo objetivo sea el mantenimiento y sustento del parque.
5. Deberán cumplir con los mismos requisitos de los andenes, en su periferia y en lo relativo a las discontinuidades que puedan tener sus superficies. Las pendientes que se le deben dar a la superficie de una plaza, dependen de las condiciones propias de cada proyecto, en todo caso nunca deberán ser mayores a 15%.
6. Deberán cumplir con los parámetros de seguridad, conectividad y accesibilidad, generar escaleras, rampas y/o de articulación peatonal que permitan la libre circulación de todas las personas, incluidas las personas con movilidad reducida, niños y niñas, cuando sea necesario y diseñar los sistemas de drenaje para poder recoger y conducir la escorrentía, evitando la inundación de la superficie.
7. Se deben mantener pendientes mínimas del 2%, hacia las estructuras de drenaje. Consecuentemente, el proyectista debe buscar la mejor manera de disponer la superficie, en especial en terrenos muy planos, mediante quiebres alternos, en uno cuales deben tener capacidades hidráulicas, acordes con las áreas aferentes para cada uno de ellos.
8. Se deberá desarrollar sistemas de drenaje sostenible que podrán incluir jardines de lluvia, estanques, zanjas y pozos de infiltración, estanques y/o lagunas de retención que garanticen la permeabilidad de las escorrentías pluviales, tratando de reproducir el ciclo hidrológico natural y minimizando los impactos del desarrollo urbanístico en cuanto a la calidad y cantidad de esta escorrentía. Dichos elementos deberán integrarse paisajísticamente a este espacio público

**ARTÍCULO 83°. REGLAMENTACIÓN PARA ZONAS MUNICIPALES.** Las zonas municipales son espacios públicos perimetrales a las manzanas y/o parques, plazas y plazoletas, constituidos por la franja de circulación peatonal, y la franja de amoblamiento, ocasionalmente podrá incluir una Franja de Cicloruta. Por lo general, se ubican entre la línea de bordillo de una vía vehicular o peatonal y la línea de propiedad dentro de manzana. Las franjas que hacen parte de las zonas municipales se definirán de la siguiente manera:

1. Franja de Circulación peatonal. Hace parte integral de la zona municipal, se reconocen también por la denominación Andén y corresponde al área de zona dura cuyo ancho será como mínimo 1.00 metros. Este ancho podrá ser mayor y variar según la jerarquía y el perfil vial sobre el que se desarrolle.
2. Franja de Amoblamiento. Corresponde a la franja complementaria del andén, en la zona municipal, que sirve para separar a los peatones de los vehículos, en ella se debe ubicar vegetación, bancas, las redes de servicios públicos, entre otros elementos de amoblamiento urbano.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

3. Franja de Ciclorruta. En algunas ocasiones, la zona municipal, dependiendo del ancho y perfil vial, podrá desarrollar una ciclorruta que será protegida por una franja verde a lado y lado.

**ARTÍCULO 84°. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ZONAS MUNICIPALES.** Los siguientes son los requerimientos mínimos de diseño y construcción para zonas municipales como condiciones técnicas mínimas para su desarrollo:

1. Las zonas municipales deberán presentar franjas funcionales que de acuerdo con su dimensión serán variables. Como mínimo debe presentar la franja de circulación peatonal o andén y las Franjas ambientales y/o de amoblamiento incluyendo en algunos casos ciclovías.
2. El ancho mínimo de las zonas municipales será el correspondiente al señalado de acuerdo con el perfil de vía sobre el cual se desarrolle, en función de su jerarquización.
3. La dimensión mínima de la franja de amoblamiento cuando se contemple arborización será de 1.80 metros y sin arborización 1.20 metros.
4. En todos los casos, las zonas municipales deberán ser continuas, paralelas a la vía y siguiendo la misma pendiente longitudinal de las calzadas.
5. Los andenes o franjas de circulación peatonal deben ser en superficie dura, antideslizante y continua que garanticen la libre y segura movilidad de las personas; debe detallarse una franja táctil, superficie especial para las personas que presentan discapacidad visual o sensorial. Preferentemente en materiales porosos que disminuyan los niveles de impermeabilización del suelo y permitan la filtración de escorrentías pluviales.
6. Las zonas municipales deben ser continuas en sentido longitudinal y transversal, paralelas a las vías sin generar obstáculos con los predios colindantes, salvo los desniveles o rampas para garantizar el acceso a los discapacitados; los accesos vehiculares o peatonales en ningún caso deben de implicar cambio en el nivel del andén.
7. Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén para el acceso peatonal, se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase el ancho de la franja ambiental y/o de amoblamiento, en un material antideslizante, diferenciados en textura y color, el ancho mínimo total será de 1.60 metros, con una pendiente máxima de 12% de longitud y máxima de 2% transversal.
8. En lo referente a la construcción de cruces, pasos, intersecciones, rampas y materiales en los andenes, se deberá cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas Colombianas Icontec NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas", NTC 5610 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización Táctil", NTC 4201 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, Pasamanos y Agarraderas".
9. Para orientar el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión en el diseño y construcción de los andenes se aplicará, en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana NTC 5610 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización Táctil".

**ARTÍCULO 85°. ACCESO A PREDIOS PRIVADOS Y/O ESPACIOS PÚBLICOS POR ZONAS MUNICIPALES.** Los siguientes son los requerimientos mínimos de diseño y construcción para zonas municipales como condiciones técnicas mínimas para su desarrollo:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1. Las rampas de acceso vehicular a los predios no podrán desarrollarse en el área de las zonas municipales, la pendiente podrá iniciar en la línea de propiedad para vías locales y en la línea de construcción para las demás, y terminar en el sótano, semisótano o primer piso de estacionamientos.
2. La accesibilidad a los andenes debe responder a las personas con algún tipo de discapacidad, contar con los desniveles para las personas con movilidad reducida, materiales especiales para las personas con problemas visuales establecidos por las normas vigentes sobre la accesibilidad al medio físico para las personas con discapacidad, entre otros aspectos.
3. Las franjas de circulación peatonal deberán estar libres de cualquier tipo de arborización, vegetación u otro tipo de construcción.
4. Las zonas municipales deberán garantizar la conexión de los espacios públicos de encuentro, equipamientos, plazas y parques, relacionados con el entorno inmediato.
5. Para el caso de las rampas de acceso vehicular a las edificaciones que cruzan las zonas de circulación peatonal, debe mantenerse el nivel implementando una rampa ubicada en la franja de amoblamiento y/o servidumbre que tenga un ancho mínimo total de 2.50 metros y no podrán establecerse sobre la franja de circulación peatonal. Los accesos vehiculares en ningún caso deben de implicar cambio en el nivel del andén.
6. Para el diseño y la construcción de vados y rampas se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas" y las que las modifiquen y complementen.
7. El mobiliario correspondiente a los elementos de redes de transmisión de energía, telecomunicaciones, seguridad, publicidad y demás que impidan la accesibilidad de los ciudadanos al espacio público obstruyendo los andenes, deberán ser removidos y/o reubicados en la respectiva franja de amoblamiento determinadas por la Secretaria de Desarrollo Territorial por parte de la empresa prestadora del servicio correspondiente. En el caso donde dicha franja de amoblamiento no se encuentre proyectada sobre dicho perfil, la empresa prestadora del servicio está en la obligación de subterranizar las redes.

**ARTÍCULO 86°. ARBORIZACIÓN EN ZONAS MUNICIPALES.** Los siguientes son los requerimientos mínimos para la siembra y localización de árboles en zonas municipales:

1. En las zonas donde se determine la franja ambiental y/o amoblamiento con una dimensión de 1.20 metros en adelante se deben sembrar árboles teniendo en cuenta las especies naturales de la región, por cada 8.00 metros o fracción del frente del predio, a una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros (1.50 metros) y siguiendo las especificaciones establecidas por la autoridad ambiental competente. Cuando el frente del predio sea inferior a esta medida, al menos deberá sembrarse un (1) árbol.
2. Siempre se deberá mantener la emperadización de las franjas ambientales y/o de amoblamiento.
3. Se contemplan tres sistemas para la siembra de árboles: en alcorques y zonas verdes, ambos en pisos duros, y en zonas verdes abiertas. Consecuentemente dentro de un espacio con piso duro cada árbol se deberá sembrar dentro de un alcorque y su respectivo contenedor de raíces, de tal forma que no interfiera con el tráfico peatonal ni deteriore la zona municipal correspondiente.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 87°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ELEMENTOS DE CONTINUIDAD PEATONAL.** Los elementos de continuidad peatonal incluyen vías peatonales, pasos a nivel, desnivel o elevados, rampas, túneles, puentes peatonales. Corresponde a los elementos que permiten garantizar la integridad física y la prolongación del flujo peatonal, teniendo en cuenta el volumen del flujo, la articulación con los demás componentes de los sistemas de movilidad y espacio público y su integración al paisaje urbano:

1. Los pasos a desnivel para el tráfico peatonal (túneles y puentes) y los pasos elevados (puentes) deben realizarse para garantizar la integridad física y la continuidad del flujo peatonal, teniendo en cuenta el volumen del flujo peatonal, la articulación con los demás componentes del sistema de movilidad y la integración al paisaje urbano. Así mismo debe cumplirse con lo establecido en las Normas Técnicas Colombianas Icontec NTC 4774 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel, elevados o puentes peatonales y pasos subterráneos” y el Decreto Nacional 1538 de Mayo 17 de 2005, “Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997”, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
2. La sección de las vías peatonales estarán conformadas por una circulación central de mínimo 4.00 metros y dos franjas ambientales y/o de amoblamiento laterales y de circulación peatonal mínimas de 2.00 metros a lado y lado. Deben garantizar la movilización a través de la disposición de superficies continuas y accesibles. Y se tendrá en cuenta lo establecido como mecanismos de integración social de las personas con limitación en el Decreto Nacional 1538 de Mayo 17 de 2005, “Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997”, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
3. Los puentes peatonales deberán contar con un sistema de acceso de rampas. Si en el espacio en el que está prevista la construcción de un puente peatonal no se puede desarrollar las soluciones de acceso peatonal mediante rampas, se deberá instalar un sistema alternativo eficiente que cumpla la misma función y que garantice el acceso autónomo de las personas con movilidad reducida.
4. Los puentes peatonales deberán contar con un bordillo contenedor a lo largo de toda su extensión para prevenir que las ruedas de los coches, sillas de ruedas, entre otras, se salgan de los límites de este. Además, deben contar con elementos de protección como barandas y pasamanos que garanticen la circulación segura de los usuarios, en ambos costados.
5. Al inicio de los cruces a desnivel se debe diseñar y construir un cambio de textura en el piso que permita la detección de los mismos por parte de los invidentes o de las personas de baja visión.
6. El pavimento y las superficies de los cruces a desnivel deben ser antideslizantes en seco y en mojado.
7. Las áreas bajo los pasos elevados, solo se podrán desarrollar en pavimentos porosos, pavimentos celulares u otros que garanticen la permeabilidad y filtración de las escorrentías de agua lluvia, que le brindan estabilidad a la superficie, evitan su erosión y pueden aportar algún valor al paisajismo, pueden ser de gran utilidad para estabilizar taludes y terrenos secos y deberán desarrollarse las soluciones técnicas para ellos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 88°. DIMENSIONES PARA ELEMENTOS DE CONTINUIDAD PEATONAL.** La sección de las vías peatonales estarán conformadas por una circulación central de mínimo 4.00 metros y dos franjas ambientales y/o de amoblamiento laterales y de circulación peatonal mínimas de 2.00 metros a lado y lado. Deben garantizar la movilización a través de la disposición de superficies continuas y accesibles.

Y se tendrá en cuenta lo establecido como mecanismos de integración social de las personas con limitación en el Decreto Nacional 1538 de Mayo 17 de 2005, “Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997”, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 89°. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE VÍAS PEATONALES, ALAMEDAS Y ZONAS MUNICIPALES.** Los elementos de circulación peatonal deberán cumplir con los siguientes parámetros:

a. Zonas Municipales:

1. Los andenes deben ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes en ambientes secos y mojados.
2. Para permitir la continuidad entre los andenes y/o senderos peatonales se dispondrán los elementos necesarios que superen los cambios de nivel en los cruces de calzadas, ciclorrutas y otros. En estos casos se utilizarán vados, rampas, senderos escalonados, puentes y túneles.
3. En los cruces peatonales los vados deben conectar directamente con la cebrada o zona demarcada para el tránsito de peatones.
4. Sobre la superficie correspondiente a la franja de circulación peatonal se debe diseñar y construir una guía de diferente textura al material de la superficie de la vía de circulación peatonal que oriente el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión.
5. Para garantizar la continuidad de la circulación peatonal sobre la cebrada, en los separadores viales se salvarán los desniveles existentes con vados o nivelando el separador con la calzada.
6. Cuando se integre el andén con la calzada, se debe prever el diseño y la construcción de una franja de textura diferente y la instalación de elementos de protección para los peatones, para delimitar la circulación peatonal de la vehicular.
7. Los espacios públicos peatonales no se podrán cerrar ni obstaculizar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.
8. Cuando se proponga un perfil mayor, se podrá desarrollar ciclorruta, la cual deberá tener como mínimo 2,50 metros de ancho, 1,25 por cada carril.

b. Alamedas:

1. Las Alamedas para ser consideradas como zonas de cesión, deberán tener como mínimo 1.000 m<sup>2</sup> de área total.
2. En todo caso, siempre que se desarrollen, se considerarán como parte del sistema de movilidad peatonal y como elemento de continuidad peatonal, por lo que deben cumplir con los requerimientos mínimos para estos y los específicos para las Alamedas, aunque no sean considerados como Zonas de Cesión Gratuita, en procesos de urbanización.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

c. Pasos a Nivel, Desnivel o Elevados:

1. Los recorridos del tráfico de la franja de circulación peatonal deben conducir hacia las escaleras y rampas de estos elementos.

**ARTÍCULO 90°. CONDICIONES PARA ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS.** Los elementos complementarios a las zonas municipales deberán cumplir con los siguientes parámetros:

a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.

Para jardines, arborización y protección del paisaje, preferiblemente se utilizarán vegetación herbácea y césped.

b) Componentes del amoblamiento urbano.

Los elementos de comunicación, organización, ambientación, recreación, servicio, salud e higiene, seguridad, señalización y nomenclatura, serán propuestos por el interesado y para su instalación requerirán autorización de la Secretaría de Desarrollo Territorial o la entidad que haga sus veces.

**ARTÍCULO 91°. ÁREAS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO.** En los predios en los que se adelanten procesos de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:

1. Áreas para las Vías Metropolitanas, Departamentales o Nacionales

Cuando se trate de vías departamentales, nacionales o metropolitanas, que no se hayan ejecutado y su ejecución esté dispuesta a corto plazo, el interesado construirá el tramo correspondiente según las especificaciones que otorgue la Secretaria de Desarrollo Territorial. De otra parte si la vía no se requiere para el acceso al proyecto, simplemente se dejara libre de construcción la franja correspondiente efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante o subrasante, igual caso para las ampliaciones previstas para vías existentes. Se debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el siete por ciento (7%) del área del lote a urbanizar.

2. Las áreas para las Vías Arterias del Plan Vial Municipal y para las infraestructuras de servicios públicos

Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del Plan Vial Municipal definidas en el PBOT, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el siete por ciento (7%) del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Municipio, quien podrá exigir la valorización correspondiente al excedente como parte de pago.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Las vías del Plan Vial Metropolitano serán las proyectadas por el Área Metropolitana de Barranquilla y las del Plan Vial Municipal serán proyectadas por el Municipio de Puerto Colombia. Las vías del sistema vial local serán proyectadas por el urbanizador.

**3. Las áreas para la conformación del Sistema Vial Local**

En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características generales:

- 1 Que constituya una malla vial continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- 2 Que los accesos de las vías locales a las del plan vial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
- 3 Que exista acceso holgado de las vías locales a las zonas públicas para parques, zonas verdes y de equipamientos.
- 4 Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no sean superiores a cinco (5) hectáreas, cuando se trate de desarrollos residenciales, a menos que se determine dentro de la Formulación de un Plan Parcial.
- 5 Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclo vías, u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.
- 6 Las vías del Sistema Vial Local cumplirán las siguientes secciones mínimas:
  - 6.1 Vías vehiculares colectoras. Tendrán una sección pública de dieciocho (18) metros como mínimo entre bordes interiores de andenes, o límites con la propiedad privada, calzada de dos carriles cada uno de cuatro (4) metros, andenes de cinco (5) metros, dividido así: franja de amoblamiento de dos (2) metros, Ciclorruta de un (1) metro veinte (20) cms y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) cms.
  - 6.2 Vías vehiculares locales. Las vías vehiculares locales tendrán un mínimo de diez (10) metros cuarenta (40) centímetros de sección pública entre bordes interiores de andenes o límite con la propiedad privada, distribuida así seis (6) metros cuarenta (40) centímetros de calzada y andenes de dos (2) metros, distribuidos en una franja de amoblamiento de ochenta (80) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro veinte (20) centímetros.
  - 6.3 Vías peatonales. Las vías peatonales públicas tendrán un mínimo de diez (10) metros de sección pública entre bordes inferiores de andenes o límites con la propiedad privada distribuida así: seis (6) metros de calzada peatonal y dos (2) metros de franja de amoblamiento a cada lado.
  - 6.4 El carril de circulación vehicular tendrá como mínimo tres (3) metros veinte (20) centímetros y la calzada mínima será de dos carriles. Las zonas verdes laterales de vías vehiculares y las centrales de las vías peatonales se entregarán debidamente engramadas y arborizadas.

Las Zonas Verdes correspondientes a la sección pública de las vías no se contabilizarán dentro de las áreas libres destinadas a parques y zonas verdes. Estas deberán cederse como parte integral de la vía pública, a menos que cumplan con las características de los Parkway.

En los planos de los proyectos urbanísticos y en los cuadros de áreas de zonas de uso público deberán delimitarse y deslindarse las áreas destinadas al sistema vial local, identificando, acotando y amojonando de manera independiente los terrenos destinados.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 92°. FICHAS REGLAMENTARIAS.** Los usos (principales, complementarios y restringidos); las Áreas de actividad (Residencial, Dotacional o Institucional, Comercial, Servicios, Industrial y Mixta o Múltiple); los índices básicos de edificabilidad (Índices de ocupación y construcción); las normas volumétricas, referidas a tipo de edificación, altura en pisos, Frente mínimo de lote, área mínima de lote, aislamientos, (laterales y de fondo), se definen en la ficha normativa del correspondiente polígono.

**ARTÍCULO 93°. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Todo urbanizador debe construir la infraestructura de servicios públicos del terreno urbanizado. Las redes de servicios públicos deben extenderse en lo posible en los proyectos de urbanización por área pública. Sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas, será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad que presta los servicios públicos en el municipio. El interesado debe tramitar ante la Empresa de Servicio Público correspondiente todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía y teléfono. Estas redes deberán ser construidas por el urbanizador y en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos en el terreno a desarrollar, cumpliendo con lo siguiente:

1. Redes Eléctricas.

1.1 Subterranización de redes para el subsistema de energía. Para todos los casos, a excepción de aquellos en los que la tecnología y condiciones técnicas no lo permitan, las redes en las zonas de desarrollo urbanístico deberán ser subterranizadas. Para las zanjas y canalizaciones los cables aislados subterráneos de 13.2, 24.5 y 34.5 KV podrán canalizarse así:

1. Directamente enterrados: Esta disposición será la que se emplee de forma prioritaria, preferentemente en veredas, incluso bajo acera, si no hay otros servicios que impidan esta disposición constructiva.

2. Entubados en zanja: Este tipo de canalización será el que se utilice generalmente en aceras o calzadas, especialmente en las que exista multiplicidad de servicios subterráneos. Se guardarán distancias de seguridad con otras líneas y a las paredes de la zanja según el RETIE.

1.2 Condiciones de paralelismo. El paralelismo es un término referido a la cercanía y proximidad entre redes, para las cuales se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Redes de Baja y Media Tensión. Los cables se podrán colocar paralelos a los de Baja Tensión, siempre que entre ellos haya una distancia no inferior a 25 cm. Cuando no sea posible conseguir esta distancia, se instalará uno de ellos bajo tubo, manteniendo como mínimo una distancia de 10 cm entre cable enterrado y tubo.

2. Cables de telecomunicación. Los cables de media tensión directamente enterrados, deberán estar separados de los de telecomunicación a una distancia mínima horizontal de 20 cm, en el caso en que los cables de telecomunicación vayan también enterrados directamente. Cuando esta distancia no pueda alcanzarse, deberá instalarse la línea de media tensión bajo tubo.

3. Con redes de Agua, vapor, etc. Los cables de Media Tensión se instalarán separados de las conducciones de otros servicios (agua, vapor, etc) a 25 cm.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

4. Gas. La distancia entre los cables de energía y las conducciones de gas será como mínimo de 50 centímetros. Además, para el caso de las canalizaciones de gas, se asegurará la ventilación de los conductos, galerías y registros de los cables para evitar la posibilidad de acumulación de gases en ellos. No se colocará el cable eléctrico paralelamente sobre el conducto de gas, debiendo pasar dicho cable por debajo. Si no fuera posible conseguir la separación de 50 cm, se instalarán los cables bajo tubo.
5. Alcantarillado. En los paralelismos de los cables con conducciones de alcantarillado sanitario y/o pluvial, habrá una distancia mínima de 50 cm.
6. Entre los cables eléctricos y los depósitos de carburante, habrá una distancia mínima de 1,20 m debiendo, además protegerse apropiadamente el cable eléctrico instalándolo bajo tubo hormigonado al menos desde 3 m de distancia a ambos lados de la zona de paralelismo.
7. Fundaciones de otros servicios. Cuando existan soportes de líneas aéreas de transporte público, telecomunicación, alumbrado público etc., próximas a una canalización, el cable se instalará a una distancia de 50 cm como mínimo de los bordes externos de los soportes o de las fundaciones. Esta distancia será de 150 cm en el caso en el que el soporte esté sometido a un esfuerzo de vuelco permanente hacia la zanja.
8. Vías públicas. En los cruzamientos con calles y carreteras los cables deberán ir entubados a una profundidad mínima de 80 cm.

1.3 Condiciones para el desarrollo de líneas aéreas. Referido a las redes que se distribuyen en el espacio aéreo y que deberán cumplir las siguientes condiciones para su implementación:

1. Para la reglamentación de servidumbres se acoge lo establecido en la última versión del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)- Resolución 181294 de 6 de agosto de 2008 del Ministerio de Minas y Energía y aquel que lo actualice, modifique o derogue.
2. Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57.5 Kv, debe tener una zona de servidumbre, también conocida como zona de seguridad o derecho de vía.
3. Los anchos de las servidumbres varían de acuerdo a la tensión eléctrica o voltajes de éstas y su centro será el eje de la línea. Se encuentran señalados en el Estatuto Urbanístico que hace parte integral del presente decreto.
4. En sentido vertical, la distancia entre el cable y el nivel de terreno será como mínimo 7,50 metros.
5. Dentro de la zona de servidumbre se permite la siembra de vegetación de muy bajo porte y se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el paso del tiempo alcancen a las líneas, causando amenaza sobre éstas.
6. Las franjas de servidumbre son áreas de restricción para desarrollar planes urbanísticos de cualquier índole, no se podrán construir edificaciones o estructuras nuevas en la zona de servidumbre ni desarrollarán vías vehiculares, vías peatonales, antejardines, edificaciones, parqueaderos, ni ningún otro elemento arquitectónico o urbanístico dentro de la franja. Solo se permitirá el cruce transversal de vías vehiculares, peatonales, ciclorutas, andenes, y otros elementos que le den continuidad al recorrido vehicular o peatonal por debajo de la franja.
7. En el caso de aquellas zonas urbanizadas anteriormente a la construcción de la línea alta tensión, en donde no se conserve la franja de servidumbre, es necesario realizar la relocalización de las edificaciones y personas del sector en igual o mejores condiciones que las actuales.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

8. El uso del suelo sobre las zonas de servidumbre se limita únicamente a las siguientes actividades, sin excepciones:

- a. Zonas de Protección
- b. Ciclovías
- c. Vías vehiculares de manera transversal en todo su ancho y de manera perpendicular solamente una calzada por sentido vial.

9. Las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión donde las condiciones de topografía lo permitan se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de la franja y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones ó las cesiones para parques, den frente a hacia dichas vías. En el caso donde la topografía no lo permita se exigirá igualmente la distancia con los retiros exigidos y los correspondientes a la vía como si existiera

10. Las culatas posteriores de las edificaciones ó los cerramientos de los conjuntos o multifamiliares no podrán dar frente directo a las franjas de servidumbres sin mediar una vía, bien sea peatonal ó vehicular.

11. Para licencias urbanísticas y desarrollos urbanísticos en general, influenciados por las líneas de interconexión eléctrica, deberá notificarse a las empresas de servicios públicos titulares de las redes de transmisión eléctrica involucradas.

12. Con base en los parámetros meteorológicos y los criterios de diseño electromecánico adoptados, se deben definir los tipos y alturas de torres, las curvas de utilización y puntos de diseño de cada tipo de torre, los ángulos de balanceo máximos permisibles en cadenas de suspensión en L, las relaciones entre vanos adyacentes, el valor del tiro desbalanceado para las torres de retención y los predios unitarios para el cálculo del costo de la línea. Las distancias de seguridad sobre el terreno y obstáculos, medidas en metros, serán las siguientes:

<b>TENSIÓN DE LA LÍNEA</b>		
<b>DESCRIPCIÓN DEL CRUCE</b>	<b>500 KV.</b>	<b>220 KV.</b>
Normal	9.00	6.50
Carreteras Principales	12.90	8.50
Carreteras Secundarias	11.50	8.00
Líneas de energía	5.80	5.50
Líneas telegráficas	6.30	5.50
Árboles y cercas	6.30	5.00
Ferrocarriles (al riel)	16.30	9.00
Canales Navegables (aguas máximas)	24.30	18.00
Ríos navegables (aguas máximas)	18.00	18.00
Ríos no navegables (aguas máximas)	9.00	6.50
Muros	7.30	6.50
Embalses (aguas máximas)	12.30	8.50
Pantanos (aguas máximas)	9.00	6.50
Oleoductos	9.30	6.50

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

13. Los valores anteriores deberán incrementarse en un 3% por cada trescientos (300) metros por encima de los cuatrocientos cincuenta (450) metros sobre el nivel del mar.

14. Se respetarán las distancias mínimas de seguridad que se deberán guardar entre líneas eléctricas y los diferentes elementos físicos con el propósito de evitar accidentes por contacto o por acercamiento. Para la medición de distancias de seguridad, los accesorios metálicos normalmente energizados son considerados como parte de los conductores de línea, además las partes metálicas de los pararrayos y equipos similares deberán considerarse como parte de la estructura de soporte. Todas las distancias mínimas de seguridad deberán estar de acuerdo a lo establecido en el RETIE.

Cuando se requieran nuevas líneas de alta y media tensión, se deberá concertar con la Secretaría de Desarrollo Territorial su ubicación, las condiciones de localización y sus implicaciones técnicas y jurídicas.

**ARTÍCULO 94º. INFRAESTRUCTURA DEL SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO.** El sistema de acueducto se comprende de tres infraestructuras primordiales correspondiente a los puntos de abastecimiento, plantas de tratamiento y sistema de distribución.

Requerimientos mínimos para el subsistema de acueducto. Los requerimientos mínimos para el óptimo funcionamiento del sistema de acueducto serán los establecidos por la normatividad vigente para el diseño de redes de acueducto, en especial:

- ✚ Ley 373 de 1997, Programa para el uso eficiente y ahorro del agua.
- ✚ Resolución 1096 del 2000, Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico –RAS-,
- ✚ NTC 1500, Código Colombiano de Fontanería.
- ✚ NTC 1669, Código para el suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones. Sistema de hidrantes.
- ✚ NTC 2301, Código para el suministro y distribución de agua par extinción de incendios en edificaciones. Sistema de regaderas.
- ✚ Se requerirá la revisión y aprobación de diseño y presupuesto y memorias de cálculo de las redes externas por parte del operador.
- ✚ Se propenderá por la coordinación de la ejecución y recibo de obras.
- ✚ El constructor y/o promotor inmobiliario deberá cumplir la normatividad vigente relacionada o la que la modifique o sustituya.
- ✚ El constructor y/o promotor inmobiliario debe demostrar que cuenta con el servicio provisional de acueducto desde el inicio de la construcción.
- ✚ El constructor y/o promotor inmobiliario deberá entregar la información exigida por el prestador del servicio de acuerdo con las especificaciones de la empresa.

**Parágrafo 1.** La ejecución de redes locales son de exclusiva responsabilidad del urbanizador, constructor y/o promotor, en especial, las redes de acueducto hasta de 12” de diámetro, redes de alcantarillado sanitario hasta de 1.00 m de diámetro y/o redes de alcantarillado pluvial hasta de 1,20 m de diámetro.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**Parágrafo 2.** Las redes que forman parte de los sistemas de redes matrices y troncales, que excedan los rangos y desborden las necesidades del proyecto, estarán a cargo del operador del servicio.

**Parágrafo 3.** Las obras que se consideran necesarias para un proyecto son aquellas requeridas para la prestación efectiva del servicio y la posibilidad técnica de acuerdo con el diseño aprobado y los compromisos adquiridos mediante convenio o carta suscrita entre el urbanizador, constructos y/o promotor y el operador del servicio y que contemplen las áreas de aporte que requiera la urbanización a desarrollar.

**ARTÍCULO 95°. SISTEMAS DE RECOLECCIÓN Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.** En el Municipio de Puerto Colombia, para cualquier tipo de proyecto, solo se permitirá uno de los siguientes sistemas de recolección y evacuación de aguas residuales y pluviales:

1. Alcantarillados convencionales, correspondientes a los sistemas tradicionales utilizados para la recolección y transporte de aguas residuales o lluvias hasta los sitios de disposición final. Los tipos de sistemas convencionales son el alcantarillado combinado y el alcantarillado separado.
2. Los sistemas no convencionales, correspondientes a sistemas implementados en comunidades con baja capacidad económica, correspondiente a sistemas alternativos de menor costo basados en consideraciones de diseño adicionales y en una mejor tecnología disponible para su operación y mantenimiento.

La definición específica del sistema a utilizar se definirá en el marco de la adopción de Planes Parciales de Desarrollo o Renovación Urbana y licencias urbanísticas, previa autorización de entidad competente, en concurso con el operador del sistema.

3. Manejo de escorrentías pluviales. Los urbanizadores, deberán insertar en sus proyectos, las alternativas de solución para el drenaje pluvial, dentro de las que se podrán incluir las canalizaciones hacia cauces naturales de las vertientes del terreno como destino final de la red pluvial o el sistema de alcantarillado pluvial. En ningún caso se permitirá que las escorrentías se viertan en forma superficial sobre las calles con destino a las canalizaciones y/o arroyos naturales.
4. Distancia de aislamiento ambiental por localización de lagunas de oxidación, estabilización o plantas de tratamiento. Es la distancia horizontal mínima requerida de aislamiento ambiental comprendida entre el borde externo de la planta de tratamiento, la laguna de oxidación o estabilización y la zona residencial más próxima, que según el RAS 2000 equivale a 500 metros de radio desde cualquier borde de la laguna.
5. Distancia de aislamiento ambiental por localización de rellenos sanitarios. Es la distancia horizontal mínima requerida de aislamiento ambiental comprendida entre el borde externo del relleno sanitario y la zona residencial más próxima correspondiente a 1.000 metros lineales medidos desde el borde externo perimetral del relleno hasta el punto medio del frente del predio que se desea desarrollar.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

El área comprendida entre este límite y el relleno ambiental requerirá permiso previo por parte de la autoridad ambiental competente para su desarrollo, a partir del cual, se especificarán las determinantes y restricciones ambientales relacionadas con el relleno, las cuales servirán de base para que la Secretaría de Desarrollo Territorial defina las condiciones para su aprovechamiento en usos y edificabilidad, de acuerdo con los parámetros nacionales vigentes sobre la materia y las restricciones de acuerdo con el tipo de suelo y demás especificadas en la presente Revisión General del PBOT Municipal.

**ARTÍCULO 96°. COMPONENTES DEL SISTEMA DE GAS.** Está compuesto por redes primarias y redes secundarias, troncales, anillos, acometidas y estaciones de regulación, entre otros; los cuales, sin perjuicio de las normas nacionales sobre la materia, se regulan por la normativa aquí descrita.

Requerimientos mínimos para el sistema de gas. El trazado de las redes de gas, primarias y secundarias, así como sus complementos se regirán por las siguientes condiciones:

1. El corredor público que ocupan las redes de gas está comprendido por una franja paralela a la línea de bordillo, a cuarenta (40,0) centímetros de separación de ésta y a una profundidad entre setenta (70,0) y cien (100,0) centímetros.
2. En casos excepcionales donde las condiciones urbanísticas o locativas no permitan que físicamente sea posible instalar las redes en esta franja se utilizará cualquier otra zona comprendida entre la línea de propiedad y la línea de bordillo. El recorrido de las redes siempre se dispondrá en la zona verde y únicamente en los cruces se instalarán debajo de las vías para llevar el gas de una manzana a otra.
3. La distribución de redes se hará a través de anillos que van alrededor de todas las manzanas, mientras que las troncales únicamente van por algunos sectores.
4. La profundidad de instalación de la acometida que sirve los predios será de cincuenta (50,0) centímetros medidos desde el nivel del terreno.

**Parágrafo.** Para la instalación de tuberías de gas se cumplirá con las siguientes medidas de seguridad:

1. Se colocará una cinta preventiva de color amarillo a treinta (30,0) centímetros del fondo de la zanja a lo largo de todo el recorrido de la red de gas. Una vez se encuentre esta cinta durante una nueva excavación, esta deberá ser suspendida y se procederá a comunicarse con el operador responsable para coordinar cualquier solución.
2. En las zonas rurales en donde no está bien definida la línea de bordillo, se colocarán unos postes de señalización de color naranja cada cincuenta (50,0) metros, en el recorrido de la red.
3. Para la red primaria, además de la cinta preventiva, se utilizan señalizadores en la superficie cada treinta (30,0) metros con el objeto de advertir de la presencia de la red de gas.
4. La franja utilizada por las líneas de gas natural será respetada y los otros servicios deberán ubicarse a una distancia mínima de treinta (30,0) centímetros de la tubería de gas.
5. El corredor a lo largo del trazado de los gasoductos y en un ancho de seis metros, tres metros a cada lado del eje de las tuberías, deberá mantenerse libre de todo tipo de construcciones, árboles y cualquier otra actividad que pueda afectar el recubrimiento de la tubería o impedir las labores de mantenimiento preventivo y correctivo.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 97°. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Al solicitarse la prestación de los servicios públicos en el marco de licencias urbanísticas se entenderá la disponibilidad como la certificación expedida por el prestador del servicio mediante el cual se informa si el predio a desarrollar tiene posibilidad técnica de conexión inmediata a las redes matrices y troncales existentes, sin requerir el desarrollo de obras civiles mayores.

**ARTÍCULO 98°. VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Al solicitarse la prestación de los servicios públicos en el marco de licencias urbanísticas y/o planes parciales se entenderá la viabilidad como aquella certificación que expide la empresa de servicios públicos mediante la cual se informa si el predio tiene posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial. Incluye los lineamientos particulares y generales a tener en cuenta para las actividades de diseño y construcción.

**ARTÍCULO 99°. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Los proyectos desarrollados a través de Planes Parciales de Desarrollo, Planes Parciales de Renovación Urbana y/o Licencias de Urbanismo, deberán tramitar ante las empresas prestadoras de servicios públicos su factibilidad, la cual se refiere a las especificaciones y condiciones técnicas generales que se requieren para la prestación efectiva del servicio.

Para otorgar la factibilidad de un predio, las empresas prestadoras de servicios expedirán los correspondientes certificados de factibilidad una vez hayan sido aprobadas las condiciones técnicas para su desarrollo. En caso dado en el que un predio no obtenga factibilidad de servicios, la empresa prestadora del servicio expedirá un certificado declarando el o los factores por los que no se expide dicha factibilidad.

**ARTÍCULO 100°. ESTUDIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS.** En todo proceso de urbanización, a través de Planes Parciales y/o Licencias de urbanización, se requerirá la descripción de las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área de planificación, el cual requerirá de visto bueno por parte de la Secretaria de Desarrollo Territorial y/o quien haga sus veces respecto de su situación de amenaza, vulnerabilidad y riesgos.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 1523 de 2012, todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio, bien sea a nivel nacional, departamental, distrital o municipal, deben incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión. Este análisis deberá ser considerado desde las etapas primeras de formulación, a efectos de prevenir la generación de futuras condiciones de riesgo asociadas con la instalación y operación de proyectos de inversión pública en el territorio nacional.

Todas las entidades públicas y privadas que financien estudios para la formulación y elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo regional y urbano, incluirán en los contratos respectivos la obligación de incorporar el componente de reducción del riesgo y deberá consultar los lineamientos del Plan aprobado de Gestión del Riesgo del municipio o el departamento en el cual se va ejecutar la inversión.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 101°. SERVIDUMBRES.** Las zonas o franjas de tierra destinadas a la localización de infraestructura de servicios públicos que configuran servidumbres no podrán ser ocupadas por ningún tipo de uso urbanístico. El urbanizador o propietario establecerá con la entidad respectiva, las características de adquisición, control y preservación de estas áreas.

**ARTÍCULO 102°. SUPERMANZANAS, MANZANAS, SUPERLOTES Y LOTES.** Todo predio, en proceso de desarrollo por urbanización se podrá subdividir en supermanzanas y manzanas y estas a su vez en superlotes o en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Para las súper manzanas, el área máxima será de cinco (5) hectáreas de área neta urbanizable, las cuales deberán estar rodeadas por vías del Plan vial municipal o del sistema vial local de uso público. De ser necesario las manzanas dentro de las supermanzanas, se conformaran mediante las vías del sistema local de uso público vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques y zonas verdes y equipamientos.

Se exceptúan del requisito del máximo de cinco (5) hectáreas de área neta urbanizable las supermanzanas de los desarrollos con uso diferente al residencial.

2. Loteo en Agrupaciones: se aplica a proyectos en los cuales su sistema de organización permite producir unidades de propiedad privada, que pueden tener diversas formas de propiedad común como la propiedad horizontal o de copropiedad.

3. Loteo individual: consiste en la división de las supermanzanas o manzanas en unidades prediales de propiedad privada, superlotes o lotes, vinculadas directamente al espacio público.

4. Las dimensiones del lote mínimo para vivienda, serán las contempladas en las fichas reglamentarias de cada sector normativo del municipio.

**ARTÍCULO 103°. PREVALENCIA DE NORMAS EN CASO DE ENGLOBES.** Cuando se engloben predios que se encuentren regulados por tratamientos diferentes o por normas diferentes del mismo tratamiento, rigen las normas correspondientes a cada predio de los englobados

**ARTÍCULO 104°. ACTIVIDADES DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.** Las actividades en el tratamiento de desarrollo serán propuestos por el urbanizador, en concordancia con las asignadas para el sector normativo en las fichas reglamentarias. Se establecen las siguientes actividades para el suelo urbano y de Expansión:

Residencial.

Comercial y Servicios, dentro de los cuales se encuentran los usos recreativos y turísticos.

Institucional.

Industrial.

Mixtas o Múltiple.

**ARTÍCULO 105°. ACTIVIDAD RESIDENCIAL.** Corresponde a todas las edificaciones destinadas a servir de lugar de habitación.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad se identifican las siguientes modalidades de la actividad residencial: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos.

En urbanizaciones residenciales, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos, se podrán plantear actividades comerciales o institucionales del Grupo 1; siempre y cuando no excedan las áreas de ocupación y construcción establecidas para estas actividades y en su conjunto no superen el 25 % del área útil de la urbanización y se localicen concentrados en un solo sector.

**ARTÍCULO 106°. ACTIVIDAD COMERCIAL.** Corresponde a aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

Con el fin de establecer sus características generales y definir criterios de manejo y localización en los sectores normativos, se dividen en tres grupos así:

1. Comercio Grupo 1. Corresponde a la venta de bienes y servicios de primera necesidad y de consumo doméstico requeridos por los residentes de un sector. Se consideran aptos para el desarrollo de comercio Grupo 1 los siguientes tipos de edificaciones:

Locales en edificaciones con actividad residencial.  
Locales en manzanas o centros comerciales.  
Locales en edificaciones con actividad industrial.  
Locales en edificaciones con actividad institucional.  
Locales en edificaciones destinadas a oficinas.  
Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento. Las actividades comerciales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal.

Excepcionalmente y previa reglamentación y autorización de la Secretaria de Desarrollo Territorial, para actividades comerciales como cafeterías, heladerías y fuentes de soda, se podrá utilizar temporalmente la zona de antejardín, siempre y cuando no se generen impactos al espacio público inmediato al establecimiento que afecten la circulación peatonal y vehicular.

No requiere zona de cargue y descargue.

En tratamientos diferentes a Desarrollo, no requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos, o instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad.

Debe desarrollarse en áreas no mayores a 100 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento de la actividad.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

En los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo, se consideran dentro de las actividades comerciales del Grupo 1, las manzanas comerciales con área útil no mayor a 2000 M2 y área construida de igual dimensión, siempre y cuando los establecimientos allí ubicados estén destinados a actividades del Grupo 1.

Listado de establecimientos: (Comercio de primera necesidad y consumo doméstico).

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

A. Venta de Bienes.

- a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor, tales como: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores y bebidas, estos últimos sin consumo y tiendas de barrio.
- b. Venta de artículos varios de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas y confiterías.

B. Venta de Servicios.

- a. Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salas de belleza, agencias de lavandería, tintorerías, floristerías, remontadoras de calzado, fotocopias, marqueterías y vidrierías.
- b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares.
- c. Elaboración casera de galletas, pastelería, repostería, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.
- d. Alquiler de videos, servicios de Internet y comunicación que no requieran de instalaciones especiales.
- e. Juegos electrónicos de pequeño formato, venta de chance y lotería.

2. Comercio Grupo 2. Corresponde a las actividades o establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios que satisfacen necesidades de consumo especializado de los residentes del municipio. No generan contaminación del aire y del agua, pero producen algún impacto sobre el espacio público y determinadas actividades impacto social negativo, especialmente en zonas residenciales.

Se consideran aptas para el desarrollo de comercio Grupo 2 los siguientes tipos de edificaciones:

Adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente diseñadas para otras actividades.

Locales ubicados en edificaciones de multifamiliares, edificios de oficinas, complejos industriales, institucionales, comerciales u hoteleros o en centros o manzanas comerciales.

Locales en edificaciones con actividad residencial.

Locales en edificaciones con actividad industrial

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Locales en edificaciones con actividad institucional.  
Locales en edificaciones destinadas a oficinas.  
Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento. Las actividades comerciales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal.

Requieren de edificaciones que cumplan, instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad y manejo adecuado del espacio público.

Cuando sea necesario, de acuerdo con el tipo de actividad, deberán prever zona de cargue y descargue al interior del predio.

Debe desarrollarse en áreas no mayores a 2000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento de la actividad.

En los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo y previo el proceso de desarrollo por urbanización, se consideran dentro de las actividades comerciales del Grupo 2, las manzanas comerciales que se desarrollen en área útil no mayor a 5000 M2 y área construida de igual dimensión, siempre y cuando los establecimientos allí ubicados estén destinados a actividades de los Grupos 1 y 2.

Las actividades comerciales del Grupo 2 se dividen en dos Subgrupos así:

Listado de establecimientos Subgrupo 2a. (Comercio de menor impacto).

Incluye las actividades pertenecientes al comercio del Grupo 1, que se desarrollen en áreas mayores a las establecidas para dicho grupo y además las siguientes actividades:

**A. Venta de Bienes:**

- a. Venta de alimentos y bebidas en supermercados y/o supertiendas.
- b. Venta de textiles tales como: almacenes de prendas de vestir, telas, paños, encajes, hilos, botones, cortinas, alfombras y accesorios.
- c. Venta de calzado y artículos de cuero tales como: carteras, chaqueta, maletas y maletines.
- d. Venta muebles de madera y metálicos.
- e. Venta de artículos cerámicos, plásticos, metálicos y de cristalería.
- f. Venta de artículos electrodomésticos, lámparas y producción y venta de artesanías.
- g. Venta de joyas, relojerías, ópticas, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades y tiendas de arte.
- h. Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y equipos profesionales.
- i. Venta de artículos de la industria fonográfica.
- j. Venta de artículos deportivos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- K. Venta de artículos para oficina.
- l. Ventas de plantas y mascotas.
- m. Venta de artículos de ferretería, cacharrería y juguetería.

**B. Venta de Servicios:**

- a. Servicios financieros: sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, casas de cambio, bolsas de valores y cajeros automáticos.
- b. Servicios turísticos y hoteleros: hoteles, apartahoteles, hostales y hosterías, hasta 25 habitaciones con servicios básicos y residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.
- c. Servicios culturales: salas de cine, salas de concierto, cinematecas, teatros, auditorios, galerías, clubes sociales, salas de presentación de videos y conciertos y exposiciones de arte.
- d. Servicios educativos: centros de enseñanza y capacitación complementaria, distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal.
- e. Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de: instalaciones, artículos de uso doméstico y artículos eléctricos.
- f. Reparación y mantenimiento de instalaciones y equipos de oficina.
- g. Estudios de televisión, programadoras de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de empresas de comunicaciones.
- h. Servicios alimentarios: restaurantes, comidas rápidas y casas de banquetes.
- i. Servicios de parqueadero: estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneos y estacionamientos en superficie.
- j. Oficinas especializadas: de finca raíz, arrendamientos, correos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad y bolsas de agencia empleo.
- k. Oficinas y consultorios de: agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios fotográficos, laboratorios de revelado, consultorios médicos, odontológicos y estéticos, centros de estética, modelaje, consultorios veterinarios, laboratorios médicos y odontológicos, venta de telefonía celular y accesorios y centros de copiado.

Listado de establecimientos Subgrupo 2B. (Comercio de mayor impacto).

**A. Venta de Bienes:**

- a. Venta de maquinaria liviana y herramientas en general.
- b. Exhibición y puntos de venta de artículos y acabados para la construcción: artefactos sanitarios, artículos de fontanería, artículos eléctricos, de ferretería y cerrajería, artículos cerámicos y metálicos para arquitectura y ornamentación, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeración de uso doméstico, depósitos de madera y otros materiales de construcción.
- c. Almacenes de repuestos: eléctricos, electrónicos, repuestos automotores y similares.
- d. Exhibición y venta de vehículos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

B. Venta de Servicios:

- a. Servicios con consumo de bebidas alcohólicas y horario nocturno: Tabernas, bares y discotecas.
- b. Salas de diversión y juegos: Salas de baile, juegos de salón, billares, juegos electrónicos de habilidad y destreza, casinos y boleras.
- c. Servicios automotores: estaciones de servicio de llenado y completo, servitecas, lavaderos de carros y talleres de reparación automotriz.
- d. Servicio de seguridad privada y servicios privados de ambulancia.
- e. Talleres de ornamentación marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera, tipografías y litografías.
- f. Servicios personales: salas de masaje, baños turcos, jacuzzi y gimnasios.

3. Comercio Grupo 3: Corresponde a las actividades o establecimientos destinados a las venta de bienes y servicios, que satisfacen necesidades de consumo especializado a gran escala generado por la demanda de los residentes del área metropolitana, o aquellas actividades que por razón de su impacto, tamaño o inconveniencia de funcionamiento requieren de localización especial.

Deben estar debidamente aislados de las zonas residenciales. No generan contaminación del aire y del agua, pero producen algún impacto sobre el espacio público y determinadas actividades, especialmente en zonas residenciales, algún impacto social negativo.

Se consideran aptos para el desarrollo de comercio Grupo 3 los siguientes tipos de edificaciones:

Centros o complejos comerciales, hoteleros y empresariales.

Edificaciones especializadas.

Adecuaciones totales de edificaciones originalmente diseñadas para otras actividades.

Condiciones de funcionamiento:

Las actividades comerciales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal.

Requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos, instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso y manejo adecuado del espacio público. Cuando sea necesario, de acuerdo con el tipo de actividad, deberán prever zona de cargue y descargue al interior del predio. En algunos casos, cuentan con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.

Debe desarrollarse en áreas mayores a 2000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso. Se excluyen de esta condición las actividades correspondientes al Subgrupo 3B.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

En los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo y previo el proceso de desarrollo por urbanización, se consideran dentro de las actividades comerciales del grupo 3, las manzanas comerciales, centros o complejos comerciales que se desarrollen en área útil mayor a 5000 M2 y área construida mayor a dicha dimensión.

Las actividades comerciales del Grupo 3 se dividen en dos subgrupos así:

1. Listado de establecimientos Subgrupo 3A. (Según su magnitud)

Incluye las actividades de los establecimientos de comercio Grupos 1 y 2 cuando se desarrollen en áreas mayores a las establecidas para el Grupo 2 y además las siguientes actividades.

A. Venta de bienes:

a. Complejos y centros comerciales, almacenes por departamentos e hipermercados.

B. Venta de servicios:

a. Servicios turísticos y hoteleros: hoteles, apartahoteles, hostales y hosterías, con más de 25 habitaciones.

b. Establecimientos especializados: Centros de convenciones.

c. Casas matrices de: bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros y cooperativas.

d. Bodegas para servicios de correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento y celaduría.

e. Servicios especializados de transporte de mercancía.

f. Eventos temporales y espectáculos en predios privados: circos, parques de atracciones y ferias temporales.

2. Comercio metropolitano 3B (Servicios de alto impacto, localización restringida y condiciones diferentes a las establecidas para el Grupo 3A).

Se consideran como actividades propias del comercio de cobertura metropolitana 3B la oferta de servicios, que aunque no se presenten de manera concentrada y no requieren grandes instalaciones, debe restringirse su localización en razón a su impacto y a su desvinculación de las necesidades o demandas de una comunidad.

Listado de establecimientos Subgrupo 3B. (Servicios de alto impacto, localización restringida y condiciones diferentes a las establecidas para el Grupo 3A).

A. Venta de servicios:

a. Alojamiento por horas: moteles y residencias.

b. Servicios de diversión y esparcimiento: griles, casas de juego de azar, galleras, whiskerías y casas de lenocinio

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 107°. NORMAS PARA LAS EDIFICACIONES DE COMERCIO DE BIENES Y/O SERVICIOS.** Las edificaciones de comercio de bienes y/o servicios deberán cumplir con las siguientes normas:

1. Área útil de venta. Se define como aquella utilizada para la exposición y venta de artículos o muestra de servicios y en la que se expongan los mismos, habitual u ocasionalmente, así como los espacios destinados al tránsito de personas y a la presentación, dispensación y cobro de los productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, estacionamientos, zonas de carga, descarga y almacenaje no visitables por el público y, en general, todas aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al mismo. Para efectos del cálculo de áreas se tiene como base el área total construida, la cual no incluye parqueaderos o estacionamientos.

2. Parqueaderos. Se permitirá el uso de parqueaderos para locales y agrupaciones comerciales en parqueaderos cubiertos, en sótano, semisótano y la altura del sector dentro de la línea de construcción del predio y hasta el nivel de voladizo para parqueaderos en altura.

3. Zonas Municipales. En todos los casos, se prohíbe el uso de las zonas municipales para el desarrollo de bahías de parqueadero o estaciones de taxis, estas actividades se deberán implantar al interior de la línea de propiedad del predio, sobre vía paralela y/o áreas especialmente diseñadas para ello.

4. Accesos y salidas. Los accesos y salidas deberán desarrollarse preferiblemente en un ángulo entre 30° y 45°. Para las edificaciones que desarrollen actividades comerciales de más de 2.000 M2 no se permitirá que los accesos y salidas se localicen a menos de 20 metros de distancia de las intersecciones o cruces viales más cercanos a dicho acceso, cuando el predio tenga frente mayor que permita dicha localización del acceso. De no ser posible cumplir con esta condición, la longitud de cola generada para el ingreso a la edificación comercial deberá desarrollarse en vía paralela dentro de la línea de propiedad y no generar desplazamientos cruzados al acceder o salir del predio.

5. Condiciones mínimas para la distribución arquitectónica y espacios mínimos de usos comerciales de bienes y/o servicios. En todos los casos, las edificaciones que desarrollen usos comerciales de bienes y/o servicios deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

1. Deberá incluir áreas de lavabo y servicios para empleados y administración, separados para hombres y mujeres.

2. El piso de todos los niveles de la edificación deberá estar pavimentado, asfaltado, empedrado o adoquinado, tener declives adecuados y disponer de drenaje para aguas lluvias y de lavado.

3. Los aislamientos posteriores no podrán ser ocupados con la actividad y deberá dejarse sin ningún tipo de cubierta.

4. Los establecimientos comerciales están obligados a respetar los retiros de los antejardines de acuerdo con las zonas y/o perfil de vía donde se desarrollen y a garantizar los espacios de parqueo mínimos requeridos, exigidos tanto para empleados como para personal visitante.

5. Cumplir con las unidades de estacionamiento para la actividad propuesta, al interior del predio, sin ninguna prolongación sobre el espacio público.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

6. De acuerdo con la magnitud y características del proyecto, se deberá solucionar la zona de cargue y el descargue al interior del predio y/o proveer una bahía de acuerdo al diseño y tratamiento del espacio público. Todo Conjunto Comercial, debe contemplar la aplicación de todas las normas relacionadas con la eliminación de las barreras arquitectónicas para discapacitados.
7. Los Accesos Peatonales exclusivos para uso público en el primer piso deberán ser de tres metros de ancho como mínimo. Cuando los accesos peatonales sean combinados con accesos vehiculares restringidos, su dimensión mínima deberá ser cinco metros (5,00 m).
8. En un conjunto comercial el ancho mínimo de circulaciones horizontales o corredores para servicios de locales en ambos costados será de cuatro metros (4,00 m) de ancho y de tres metros (3,00 m) de alto mínimo en altura libre. Para los de servicio de un sólo costado será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).
9. No obstante, para los corredores de circulación de más de cuarenta metros (40 m) de longitud a partir del acceso externo, se incrementará su sección o ancho con un mínimo de 0,50 metros por cada diez 10 metros lineales de circulación adicional. Para conjuntos que contengan torres de vivienda y oficinas u otros distintos del comercial, se dotarán de un vestíbulo cuya área mínima será de dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) por cada trescientos (300) metros cuadrados de área construida en la torre, la circulación deberá limitarse con la señalización correspondiente.
10. Los Conjuntos Comerciales no podrán usar el antejardín para construir sobre él tabiques, cocinas, pasillos, calentadores, mostradores, estanterías, muebles fijos, parlantes o cualquier elemento similar ni usarse como sitio de exhibición de mercancías. Deberán mantenerse como zonas verdes emperadizadas y arborizadas.
11. El interior de los Conjuntos Comerciales deberá estar debidamente ventilado e iluminado, preferiblemente por medios naturales a través de patios abiertos y descubiertos que propicien una ventilación cruzada en corredores, aunque en el interior de los locales pueda ventilarse artificialmente con aire acondicionado mecánicamente. Los patios para ventilación no deben distar más de treinta metros (30m) entre ellos. De no ser posible deberá preverse un sistema de aire acondicionado para todos los espacios cerrados del conjunto.
12. Los Conjuntos Comerciales que contengan salas de espectáculos, de cine o de teatro, con capacidad de cuatrocientas (400) personas, deberán incrementar el ancho de los espacios destinados a las circulaciones de acceso a los mismos en un metro (1m) por cada ciento veinte (120) personas adicionales o proporcional por fracción. Además deberá contener adicionalmente vestíbulos de acceso en el frente del conjunto, el cual debe aumentar en las mismas proporciones. Cuando se trate de salas de espectáculos, cines o teatros que compartan un solo acceso y vestíbulo, sus anchos se calcularán sobre la sumatoria de las capacidades individuales.
13. No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a estas, cuando ello conlleve a la reducción del espacio de acceso a la misma. Todos los establecimientos comerciales que se encuentren funcionando a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, deberán acogerse a las directrices de la Ley 1801 de 2016 y el Decreto 1077 de 2015, y aquellas normas nacionales que los modifiquen y/o modifiquen. Para ello tendrán un plazo máximo de seis (6) meses.
14. Deberán proveerse de Sistemas de seguridad requeridos como gabinetes contra incendio completos (hacha, manguera, llaves de siamesa, extintor), localizados en sitios de fácil acceso y

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

visibilidad, cada uno con un cubrimiento de 700 metros cuadrados, señalización de puertas y salidas de emergencia, dotación de teléfonos públicos y planta eléctrica de emergencia para el alumbrado de las circulaciones peatonales y salidas de emergencia. Todas las puertas que no abran automáticamente sino manualmente, deberán abrir hacia fuera del almacén, para facilitar la salida masiva durante una eventual emergencia.

15. Cuando se desarrollen en un área superior a 1.500 M2, destinará el 6% mínimo del área total construida para la ubicación de servicios internos como oficinas y servicios para los empleados de la edificación. Se excluyen de este porcentaje las áreas para estacionamientos en sótanos, semisótanos o en altura.

16. Cuando se desarrollen en un área total de construcción superior a 1.500 m2 deberá desarrollar el siguiente equipamiento comunal como complemento de su área comercial:

1 Un cuarto de aseo y recolección de basuras de nueve metros cuadrados (9 m2) por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de superficie útil de venta.

2 Una bodega general de nueve metros cuadrados (9 m2) por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de superficie útil de venta.

3 Un espacio abierto, al aire libre o en un gran salón, destinado para juegos infantiles de cincuenta mts cuadrados (50 m2) por cada dos mil mts cuadrados (2.000 m2) de construcción.

4 Un espacio cerrado acondicionado para guardería de cincuenta metros cuadrados (50 m2) por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de superficie útil de venta.

5 El requerimiento de equipamiento para baños públicos para los conjuntos comerciales con un área total de construcción comprendida entre 1.500 m2 y 4.000 m2, contempla por lo menos la provisión de:

- ✚ Una batería de baños para mujeres, provista de un sanitario y un lavamanos por cada 1.000 metros cuadrados de superficie útil de venta.
- ✚ Una batería de baños para hombres, provista de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 1.000 metros cuadrados de superficie útil de venta.

17. El requerimiento de equipamiento para baños públicos para los conjuntos comerciales con un área total de construcción superior a 4.000 M2, contempla por lo menos la provisión de:

1 Una batería de baños para mujeres, provista de un sanitario y un lavamanos por cada 800 metros cuadrados de superficie útil de venta.

2 Una batería de baños para hombres, provista de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 800 metros cuadrados de superficie útil de venta.

3 El total de unidades sanitarias (sanitario, lavamanos, etc.) resultante para los conjuntos comerciales podrá dividirse y distribuirse en pisos diferentes.

4 El equipamiento de baños para el público arriba especificados no sustituye los requeridos por cada local comercial para el servicio de los propietarios y trabajadores. Se requiere mínimo una batería compuesta por lavamanos y sanitario por cada local comercial de más de 60 m2.

**ARTÍCULO 108°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE.** Los espacios mínimos requeridos para el funcionamiento de edificaciones destinadas a uso de almacenamiento y/o bodegaje serán el área destinada a la actividad principal más un área administrativa o de oficina, un servicio

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

sanitario completo para damas y otro para caballeros que incluye un (1) lavamanos y una (1) batería sanitaria por servicio y un área de cargue y descargue de mercancías acorde con los requerimientos de estacionamientos exigidos según el tipo de proyecto.

**ARTÍCULO 109°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DEL USO DE VENTA DE VEHÍCULOS.** Las condiciones mínimas para el funcionamiento de venta de vehículos deberán cumplir mínimo como las siguientes condiciones:

1. Todas las edificaciones para ventas de vehículos deberán incluir un área de exhibición y un espacio de espera, las cuales deberán ser diferentes a la zona de parqueo y deben desarrollarse al interior de la línea de construcción del predio.
2. En ningún caso se podrá cubrir el antejardín, como tampoco utilizarlo como zona de exhibición de vehículos.
3. En caso de contar con un taller de mantenimiento privado o público deberá independizarlo de la zona de exhibición y cumplir las normas establecidas en el presente Plan para este tipo de uso.

**ARTÍCULO 110°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EDIFICACIONES ESPECIALIZADAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES.** Los estacionamientos podrán desarrollarse en edificaciones diseñadas para tal fin y estar construidos en sótanos, semisótanos y/o en edificaciones especializadas en altura siguiendo los siguientes lineamientos:

1. Los parqueaderos públicos en edificación especializada en altura se registrarán por las mismas normas especificadas para edificaciones de otras actividades en cuanto a aislamientos, ocupación, alturas, volumetría, acabados, arborización, accesos, rampas, alturas, drenaje, etc., referentes a normas urbanísticas generales y complementarias correspondientes.
2. Para calcular la cantidad de estacionamientos del edificio de parqueaderos se deben tener en cuenta los siguientes factores que intervienen y/o condicionan para determinar la exigencia:

-  El tipo de área de actividad.
-  El uso específico de los inmuebles de la zona.
-  Equidistancia con los sitios de mayor demanda.
-  El área de venta y/o servicio del proyecto.
-  El número de vehículos o inmuebles que demandan el servicio.

3. Cada predio como mínimo deberá contar con un acceso y salida vehicular y peatonal, independientes.
4. El ancho mínimo del punto de acceso y salida al edificio de parqueaderos combinado será de cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 mts) cuando se plantee en doble sentido (entrada y salida de un mismo lado).
5. El ancho mínimo de acceso y salida al edificio de parqueaderos será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 mts) cuando se planteen independiente.
6. Para garantizar la circulación peatonal, se deben plantear circulaciones independientes al ancho de los accesos y salidas vehiculares
7. Las circulaciones peatonales internas tiene que estar debidamente señalizadas.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

8. La distancia mínima de accesos y/o salidas vehiculares con respecto a la esquina más próxima, será de quince (15) metros, diseñados de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada, facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
9. En el caso de edificios de parqueaderos, de agrupaciones comerciales y otros tipos de edificaciones con alto flujo vehicular, no se permitirán accesos y/o salidas de parqueaderos, de forma directa desde y/o hacia vías pertenecientes a la infraestructura de la red vial regional, metropolitana, arterial y semiarterial. Cuando no sea posible cumplir lo descrito anteriormente, deberá establecerse una calzada alterna o de servicio para garantizar el acceso y/o salida de la edificación con la longitud de cola establecida por el Estudio de Tránsito de acuerdo al caso.
10. Todos los estacionamientos deberán contar con topes para las llantas de los vehículos. Los topes de llantas deben tener un máximo de 15 centímetros de altura y se ubicarán a sesenta centímetros (0,60 mts) hacia dentro de la celda de parqueo, perpendicular a la mayor medida de la misma.
11. El área de la celda del estacionamiento no podrá ser destinada para otra actividad diferente.
12. Se deberá generar baños independientes para hombres y mujeres de uso público, equipado mínimo con un lavamanos y un aparato sanitario por baño.
13. Se deberá desarrollar una caseta de control, garita u oficina de entrada y salida de vehículos de nueve metros cuadrados (9.00m<sup>2</sup>) mínimo, localizada a partir de la línea de construcción, cuando se requiera.
14. Los cerramientos será a partir de la línea de construcción para mantener las zonas de antejardín como zona verde arborizada y podrán tener una transparencia mínimo del 60%, con una altura de dos con cincuenta metros (2.50mts) máximo, incluido un posible zócalo de veinte centímetros (0.20mts) de altura, en materiales resistentes a la intemperie.
15. El piso debe estar pavimentado, asfaltado, empedrado o adoquinado, tener declives adecuados y disponer de drenaje para aguas lluvias y de lavado.
16. Todos los espacios y celdas de estacionamiento deberán estar señalizados con las normas específicas al respecto, con el objetivo de garantizar un adecuado funcionamiento del parqueadero, de acuerdo con el tipo de vehículo al cual haya de destinarse.
17. Toda edificación debe garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al tres por ciento (3%) del total de estacionamientos habilitados para discapacitados y en ningún caso, podrá cumplirse con menos de un (1) espacio habilitado por cada quince (15) celdas o menos, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad.
18. En todo tipo de edificación, la distancia mínima entre columnas para maniobras vehiculares en zona de estacionamientos será de cuatro con cincuenta metros (4.50mts) cuando estos se dispongan a 60°; cuando se trate de estacionamientos a 90° se exige, como mínimo, cinco metros (5.00mts) libres contados de cara a cara.
19. Deberán cumplir con las exigencias que sobre rampas, semisótanos, plataformas, empates, aislamientos, entre otras, rigen para la construcción de parqueaderos, según lo establecido en la presente Revisión General del PBOT municipal y las normas vigentes sobre la materia.
20. Se destinará un estacionamiento de bicicletas y uno de motocicletas por cada quince (15) parqueos de vehículos. En los parqueaderos con un número de cupos de estacionamiento inferior a ciento veinte (120) vehículos, el mínimo de estacionamiento de bicicletas y de motocicletas será de doce (12) cupos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

21. Las fachadas de las edificaciones de parqueaderos deberá desarrollarse con un mínimo de 60% de transparencia en propuesta de diseño arquitectónico que sea armonioso con el sector e incluya ventanería, aperturas, vanos, ventilación, con materiales durables y resistentes a la corrosión, que permitan la iluminación natural directa.

**ARTÍCULO 111°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DEL USO DE TALLERES MECÁNICOS.** Para el desarrollo de estos usos se deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Los Talleres Mecánicos quedan prohibidos en áreas residenciales.
2. La actividad no está permitida en zonas municipales, zonas verdes, espacios públicos, plazas, parques y plazoletas, ni zonas comunes de las edificaciones.
3. Las condiciones mínimas para el funcionamiento de los Talleres Mecánicos son las siguientes:

- ✚ El área mínima de lote para Talleres Mecánicos será mayor a trescientos metros cuadrados (300mts<sup>2</sup>).
- ✚ El ancho mínimo de la puerta de acceso para vehículos será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) y el acceso peatonal será mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m).
- ✚ Se deberá proveer un espacio de espera para visitantes y zona trabajo para empleados diferente a la zona de parqueo que requiere la actividad al interior del establecimiento.
- ✚ El piso debe estar pavimentado, asfaltado, empedrado o adoquinado, tener declives adecuados y disponer de drenaje para aguas lluvias y de lavado.

**ARTÍCULO 112°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE USOS DE ESTACIONES DE SERVICIO, E.D.S.** Los proyectos para la instalación y funcionamiento de los establecimientos destinados al expendio particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante y a la venta de lubricantes, accesorios y otros productos para los vehículos automotores y la prestación de servicios inherentes a los mismos en el Municipio de Puerto Colombia, se regirán por disposiciones del presente Plan, y por las del Decreto 1073 de 2015 del Ministerio de Minas y Energía y demás normas que lo adicione, modifique o desarrolle.

Igualmente deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Las estaciones de servicio ubicadas en las zonas urbanas estarán sujetas a las disposiciones municipales, sin perjuicio de la aprobación o visto bueno que deban impartir las entidades a las cuales compete la preservación del medio ambiente.
2. Las estaciones de servicio podrán disponer de instalaciones y equipos para la distribución de gas natural comprimido (G.N.C.) para vehículos automotores, en cuyo caso se sujetarán a la reglamentación específica del Ministerio de Minas y Energía contemplada en el Decreto 1073 de 2015 y en la Resolución 190928 de 2006 o en aquella que las aclare, modifiquen o reemplacen.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

3. Dentro de las Estaciones de Servicio se podrán realizar actividades complementarias de comercio y servicio siempre y cuando se obtengan de las autoridades competentes las autorizaciones correspondientes y se cumplan todas las normas de seguridad para cada uno de los servicios ofrecidos. Estas actividades de comercio y servicio no deberán interferir con el objeto principal para el cual se autorizó la operación de la estación de servicio, vale decir, el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos.
4. Las estaciones de servicio deberán disponer por cada 250 m<sup>2</sup> de construcción, deberán disponer de mínimo una batería de servicio sanitario público para damas y otro para caballeros, los cuales incluyen un (1) lavamanos y una (1) batería sanitaria por servicio.
5. En las estaciones de servicio no se permitirá la ejecución de trabajos de reparaciones, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales para usos distintos de los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada caso.
6. En el Municipio de Puerto Colombia las Estaciones de Servicio deberán ubicarse únicamente sobre vías colectoras, semiarterias, arterias y vías de carácter metropolitano y regional que se encuentren dentro de los polígonos donde se permita la actividad.
7. Los usos complementarios a las Estaciones de Servicio se permiten acorde con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.2.2,1.4. del Decreto Nacional 1073 de 2015.
8. El área mínima de los predios para el desarrollo de las Estaciones de Servicio será de 1.200 M<sup>2</sup>.
9. En las estaciones de servicio el 50% de área útil del predio se destinará la circulación y estacionamiento transitorios de vehículos automotores.
10. El área de las estaciones de servicio deberá estar separada de las vías públicas por andenes o aceras y zonas verdes, con un ancho mínimo de 1,50 metros, de forma continua sin ser interrumpidos por las rampas de acceso y/o salida de la EDS.
11. Los tanques de almacenamiento de las estaciones de servicio no podrán localizarse a una distancia menor de 40 m de los linderos, medidos desde su borde exterior, o de edificaciones con actividades de asistencia pública masiva, en especial, edificios gubernamentales, hoteles, institucionales de salud, educación, seguridad, entre otros, autorizados expresamente por la Secretaria de Desarrollo Territorial.
12. Los accesos y salidas de las estaciones de servicio deberán estar separadas y definidas por señales visibles, además, se construirán siguiendo el sentido de la circulación de las vías, con una inclinación de 45 grados para vías regionales, metropolitanas, arterias y semiarterias y de 60 grados para vías colectoras y locales, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso no podrá ser menor a 7,00 m. Las entradas y salidas de una estación de servicio estarán separadas entre sí mínimo en 12,00 metros. La separación mínima con respecto a la esquina será de 14,00 metros en las vías regionales, metropolitanas, arterias y semiarterias y de 12,00 metros en vías colectoras.
13. La calzada de accesos y salidas de la estación de servicio llevará en todo su ancho material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera.
14. Las islas surtidoras paralelas entre sí tendrán una separación mínima de nueve metros (9,00 m) medido a partir de su borde exterior. La separación mínima entre las islas surtidoras y las edificaciones de una estación de servicio o llenado será de seis con cincuenta metros (6.50 m). Los surtidores se ubicarán con una separación mínima de diez metros (10.0 m) de los linderos del lote y límite con otras construcciones.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

15. Los tanques de almacenamiento de combustibles de las estaciones de servicio deberán disponerse en forma subterránea.
16. Los tanques de combustible y demás depósitos de materiales inflamables se ubicarán a no menos de tres metros (3,00 m) de los linderos de lotes vecinos, exceptuando aquellos retiros mayores que deben observarse por disposiciones establecidas en la norma NFPA 30 vigente (Norma de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de los Estados Unidos, aceptadas en el país).
17. Los muros divisorios cortafuegos serán de una altura mínima de cinco metros (5,00 m), separados de las zonas de desarrollo de la EDS por una franja de aislamiento mínima de tres metros (3,00 m) por todos los costados.
18. La isla surtidora es la base o soporte material resistente y no inflamable, generalmente en concreto, sobre la cual van instalados los surtidores o bombas de expendio, construida con una altura mínima de veinte centímetros (0,20 m) sobre el nivel del piso y un ancho no menor de un metro con veinte centímetros (1,20 m).
19. Cuando en las estaciones de servicio se dispongan muros divisorios en general, se aislarán por medio de un andén interior de mínimo ochenta centímetros (0,80 m) de ancho y de veinte centímetros (0,20 m) de altura en toda su longitud.
20. Medidas de protección adicional como barreras de concreto, bolardos, perfiles en “L” o tubulares metálicas estarán a opción del propietario y/o constructor.
21. Deberán adecuar pisos duros en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares, preferentemente de tipo permeable o garantizar el desarrollo de un sistema de drenaje sostenible que permita mitigar los efectos de la impermeabilización ni permitir el desagüe de las aguas pluviales directamente sobre la calle.
22. Respecto de estaciones de servicio que realicen administración y consumo en estación propia deberán mantenerse como tal y no podrán ceder ni total ni parcialmente los permisos, trámites, licencias y/o autorizaciones para convertirse en una estación de servicio de distribución y venta abierta al público.

**ARTÍCULO 113°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ESTACIONES DE TAXIS.** Las estaciones de taxis seguirán los siguientes parámetros:

1. Todo proyecto de uso comercial, institucional o industrial, que genere afluencia masiva de público, debe solucionar al interior del predio estaciones de taxis para mitigar los impactos urbanos que generen con su funcionamiento. De todas formas se deberán cumplir las exigencias del estudio de tránsito solicitados como requisito para su previa localización.
2. Las estaciones de taxis podrán ubicarse en bahías autorizadas por la Secretaría de Tránsito Municipal, no pudiendo sobrepasar de cinco (5) taxis estacionados en línea. Nunca sobre la calzada de tráfico vehicular.
3. Las estaciones de taxis también podrán ubicarse en predios con este uso específico y deberán acogerse a los requerimientos de cada sector normativo.
4. Las actuales estaciones de taxis sobre calzadas de tráfico vehicular, no autorizadas por la Secretaría de Tránsito, deberán relocalizarse en predios privados o en los sectores autorizados por la Secretaría de Desarrollo Territorial, en coordinación con la Secretaría de Tránsito.
5. La Secretaría de Desarrollo Territorial será la encargada de vigilar y controlar a los infractores de estos requerimientos y establecer las sanciones correspondientes.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

6. Las Estaciones de Taxis se ubicarán dentro de predios privados y no en calzadas de tráfico, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:

- ✚ No podrán utilizar como zona de estacionamiento el área comprendida entre la línea de bordillo y la de construcción cuando las estaciones de taxis se encuentren en predios privados.
- ✚ En las estaciones de taxis la caseta de servicio debe ubicarse dentro de la línea de construcción, con una área de construcción que no sobrepase los ocho (8) metros cuadrados, incluida una unidad sanitaria equipada mínimo con un lavamanos y un aparato sanitario.
- ✚ Deben estar debidamente amobladas, iluminadas y señalizadas.
- ✚ Mantener debidamente acondicionado el lugar.
- ✚ No se admitirá el lavado de carros dentro del predio ni en la vía.
- ✚ No se admitirán casetas adicionales para otros servicios diferentes a los aquí especificados.
- ✚ Mantener debidamente despejada la zona de antejardín.
- ✚ No podrán ubicarse más de una estación en un radio de circunferencia de quinientos (500) metros.

**ARTÍCULO 114°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE USOS DE HOSPEDAJE Y ALOJAMIENTO.** Dentro de esta clasificación se encuentran los establecimientos cuyas actividades económicas incluye exclusivamente el servicio de alojamiento suministrado en unidades constituidas por habitaciones o apartamentos (independientemente de su nombre comercial) y que cumplen generalmente con las siguientes características básicas: Contrato de hospedaje día a día, servicio de recepción, botones y camarera, habitaciones debidamente dotadas, con baño privado, áreas sociales, comedor y servicios complementarios de acuerdo con su ubicación geográfica y requerimientos del usuario, así como inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

Se consideran requisitos mínimos de funcionamiento para los establecimientos de alojamiento y hospedaje además de las anteriormente descritas las señaladas a continuación:

1. Los establecimientos de alojamiento hospedaje se clasifican según su modalidad en la prestación del servicio en hoteles, apartahoteles, apartamentos, apartasuites, albergues, refugios, hostales, posadas turísticas, alojamientos rurales, recintos de campamento o camping.
2. Se consideran usos complementarios a los establecimientos de alojamiento y hospedaje aquellos que prestan servicios directos a los huéspedes y/o visitantes, compatibles con este uso.
3. Para determinar la categoría de alojamiento y/o hospedaje se regirán por lo establecido en la Ley 300 de 1996 Por la cual se expide la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones, reglamentada por el Decreto Nacional 2590 de 2009, modificada por la Ley 1558 de 2012, y la Norma Técnica Sectorial Hotelera NTSH 006-2009, la cual indica la clasificación de los establecimientos de alojamientos y hospedaje, la categorización por estrellas de hoteles y los requisitos normativos, o normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

4. Para poder localizarse en los sitios permitidos según las fichas reglamentarias, los establecimientos dedicados al alojamiento y hospedaje anteriormente descritos deberán registrarse previamente ante COTELCO, entidad oficial a nivel nacional que define las condiciones de estos establecimientos, y ante el Registro Nacional de Turismo previo a la obtención del uso del suelo.

**ARTÍCULO 115°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE RESIDENCIAS, MOTELES Y AMOBLADOS.** Dentro de esta clasificación se encuentran los establecimientos que prestan servicios de alojamiento suministrado en unidades construidas por habitaciones, mediante un pago por horas o periodos de tiempo inferiores a un día. No poseen áreas sociales comunes y los servicios que prestan se limitan a los de la habitación. Son conocidos como “moteles”, “residencias”, “amoblados” y establecimientos similares. Se consideran requisitos mínimos de funcionamiento para los establecimientos del tipo residencias, moteles y/o amoblados, además de las anteriormente descritas las siguientes:

1. No podrán desarrollarse a menos de 200 metros lineales medidos a partir del punto medio del frente del predio de centros educativos, de salud, religiosos o de culto.
2. Deberán desarrollar las habitaciones en forma independiente por cama, con sistema de aislamiento acústico entre habitaciones, cada una dotada con baño privado.
3. Deberán definir una zona de recepción, administración y/u oficina con su respectivo baño, así como una zona de mantenimiento y aseo.

**ARTÍCULO 116°. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE USOS DE ALTO IMPACTO REFERIDOS A LA PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES.** Se incluye en este grupo de actividades cualquier clase de establecimiento que desarrolle labores ligadas al trabajo sexual, explotación o comercio del sexo, los cuales pueden ser realizados en casas de lenocinio, prostíbulos, grilles, whiskerías, striptease o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten.

Para las edificaciones que desarrollen este tipo de actividades, como mínimo, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

1. Se debe cumplir con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, o normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, en cuanto a compatibilidad, diferencias y demás normas específicas allí establecidas.
2. En todos los casos, los nuevos establecimientos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines no podrán ubicarse a distancias inferiores de doscientos metros lineales (200 ml medidos desde el punto medio del frente del predio) de las zonas de uso residencial, institucional educativo, de salud, cultural, recreativo y religioso, de carácter público, privado o mixto.
3. Estas actividades solo podrán localizarse según lo señalado en las fichas normativas y se prohíben en áreas diferentes a estas
4. Los establecimientos que se encuentren funcionando en sectores donde no se permite dicha actividad, deberán trasladarse a cualquiera de las áreas delimitadas como polígono normativo que permita el uso, con el cumplimiento de todas las condiciones específicas; de lo contrario,

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

deberán ser cerrados o clausurados de forma inmediata y acarreará las sanciones previstas en la Ley.

5. Las condiciones arquitectónicas y de espacios mínimos para el funcionamiento de los establecimientos ligados al trabajo sexual, son los siguientes:

- ✚ Habitaciones independientes por cama, sistema de aislamiento acústico entre habitaciones, cada una con baño privado y dotado.
- ✚ Zona de lavandería y desinfección de sábanas, fundas y toallas.
- ✚ Cocina, preparación de alimentos y comedor.
- ✚ Baños independientes para hombres y mujeres en el área del bar y demás espacios del establecimiento, distintos de las habitaciones.
- ✚ Todos los espacios deben ser ventilados e iluminados natural y/o mecánicamente y dejar las áreas libres que se exigen por norma.
- ✚ Áreas de Servicios para empleados.
- ✚ Estacionamientos para empleados y visitantes.

**ARTÍCULO 117°. MANEJO INTEGRAL DE LAS EXPLOTACIONES MINERAS.** Para el manejo integral de la explotación del recurso minero, el Municipio adelantará las siguientes acciones:

1. Contemplar los tiempos diferidos en que la explotación minera se desarrolla y por tanto, las oportunidades que tal proceso genera: la explotación forestal, la extracción minera y la producción de suelo agrícola o urbanizable en su etapa final.
2. Exigir que se utilicen maquinaria y tecnologías limpia, que minimice la producción de polvo, ruido y proyecciones por voladura.
3. Queda prohibido el uso de explosivos en cualquier actividad económica dentro del casco urbano o a menos de un kilómetro en plano horizontal al perímetro urbano, so pena de las sanciones legales, pecuniarias y penales a que haya lugar.
4. La administración Municipal con la participación activa de la Corporación Regional Autónoma, como autoridad ambiental, realizará el seguimiento en relación con la recuperación, regeneración o rehabilitación para otros usos de las explotaciones abandonadas.
5. Toda actividad extractiva deberá cumplir con Estudio de Impacto Ambiental vinculado a un plan de restauración del espacio afectado por la actividad

**ARTÍCULO 118°. ACTIVIDAD DOTACIONAL O INSTITUCIONAL.** Corresponde a los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independiente de su carácter público o privado.

De acuerdo al servicio que presten pueden ser: equipamientos colectivos de carácter educativo, cultural, salud, bienestar social y culto; equipamientos deportivos, recreativos y parques, y servicios urbanos básicos de seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimientos de alimentos, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública, servicios públicos y de transporte. Con el fin de establecer sus características generales y definir criterios de manejo y localización en las zonas o sectores normativos, se dividen en cuatro grupos así:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1. Institucional Grupo 1: Corresponde a las actividades y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico, congestión notoria, ruidos, afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de actividades complementarias.

Se consideran aptos para el desarrollo de la actividad institucional Grupo 1, los siguientes tipos de edificaciones:

- ✚ Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otras actividades.
- ✚ Establecimientos localizados en manzanas o centros comerciales.
- ✚ Edificaciones especializadas.
- ✚ Establecimientos en primer piso de edificaciones destinadas a vivienda, para las actividades institucionales de bienestar social, únicamente.

Condiciones de funcionamiento:

- ✚ Las actividades institucionales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal. En algunos casos, requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos o instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad. No requiere zona de cargue y descargue.

Listado de establecimientos institucionales Grupo 1:

A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: planteles de educación preescolar básica y media, hasta 200 alumnos.
- b. Cultural: salones comunales.
- c. Bienestar social: Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.
- d. Culto: Parroquias y edificaciones para culto, hasta 250 personas.

B. Equipamientos deportivos, recreativos y parques: Canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre.

2. Institucional Grupo 2. Corresponde a las actividades que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas que el barrio. Debido al tipo de servicio y magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social. Se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en determinados horarios y propician la aparición de usos complementarios en el área de influencia inmediata. Se consideran aptos para el desarrollo de institucional Grupo 2, los siguientes tipos de edificaciones:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- ✚ Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otras actividades.
- ✚ Establecimientos localizados en manzanas o centros comerciales.
- ✚ Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- ✚ Las actividades institucionales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de o propiedad horizontal. Requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos o instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad. No requieren zona de cargue y descargue.

Listado de establecimientos institucionales Grupo 2:

A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: centros de capacitación especial; educación preescolar básica, media y superior, y centros tecnológicos y técnicos de educación no formal hasta 500 alumnos.
- b. Cultural: bibliotecas hasta 200 puestos de lectura; casas juveniles; centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, salas de exposición, casas de cultura y salas de concierto localizados en predios hasta 2000 M2.
- c. Salud: Nivel 1. Centro de atención médica inmediata, unidad básica de atención en salud, unidad primaria de atención en salud, centro de atención ambulatoria, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud nivel 1 de atención.
- d. Bienestar social: centros de atención a grupos vulnerables, centros integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar.
- e. Culto: Parroquias y edificaciones para culto, hasta 500 personas.

B. Equipamientos deportivos, recreativos y parques: coliseos y polideportivos con capacidad hasta 1500 espectadores.

C. Servicios urbanos Básicos:

- a. Seguridad ciudadana: Subestaciones de policía, centros de atención inmediata, estaciones de bomberos, Unidad Operativa de la Cruz Roja, Unidad Operativa de la Defensa Civil.
- b. Defensa y justicia: Comisarías de familia, Unidad de Mediación y Conciliación.
- c. Abastecimiento de alimentos: plazas de mercado en predios hasta de 1000M2
- d. Servicios funerarios: Funerarias y salas de velación.
- e. Servicios de Administración Pública: Veedurías, Notarías, Curadurías, Sede de la Alcaldía municipal.
- f. Transporte: Terminales intermedias de transporte de pasajeros.

3. Institucional Grupo 3: Comprende las actividades que por su magnitud, utilización, grado de especialización, importancia institucional, o requerimientos de servicios y obras de

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

infraestructura, ejercen su influencia urbanística en todo el territorio municipal, son por lo general causantes de impacto urbano y generan la aparición de usos complementarios a su alrededor.

Se consideran aptos para el desarrollo de la actividad institucional Grupo 3, los siguientes tipos de edificaciones:

- ✚ Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otras actividades.
- ✚ Establecimientos localizados en manzanas o centros comerciales.
- ✚ Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- ✚ Las actividades institucionales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal.
- ✚ Requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos o instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad.
- ✚ En algunos casos requiere zona de cargue y descargue.

Listado de establecimientos institucional Grupo 3:

A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: planteles de educación preescolar básica, media y superior, hasta 1000 alumnos; centros de formación religiosa; centros tecnológicos y técnicos de educación no formal hasta 1000 alumnos.
- b. Cultural: bibliotecas con capacidad superior a 200 puestos de lectura; centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, salas de exposición, teatros, casas de cultura, salas de concierto, hemerotecas, cinematecas, auditorios y archivos generales localizados en predios hasta 5000 M2.
- c. Salud: Nivel 2: hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud en predios hasta 2500 M2.
- d. Bienestar social: Centros de atención y protección especializados, hogares de de atención a la indigencia, centro de atención a adultos vulnerables.
- e. Culto: Parroquias y edificaciones para culto, con capacidad mayor a 300 personas.

B. Equipamientos deportivos, recreativos y parques: centros deportivos especializados; coliseos y polideportivos con capacidad entre 1500 y 5000 espectadores. Clubes campestres deportivos y recreativos hasta dos hectáreas.

C. Servicios urbanos Básicos:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- a. Seguridad ciudadana: Estaciones de policía; Unidad de policía técnico judicial.
  - b. Defensa y justicia: Unidad Permanente de Justicia UPJ y Casas de Justicia.
  - c. Abastecimiento de alimentos: plazas de mercado en predios de 1000 hasta 5000 M2
  - d. Cementerios y servicios funerarios: Cementerios y crematorios en el área urbana.
  - e. Servicios de Administración Pública: Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, centro administrativo municipal e inspecciones de policía.
  - f. Servicios públicos: Instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos, definidos en cada uno de los sistemas como de nivel municipal, tanques de acueducto, subestaciones de energía eléctrica y subcentral de telecomunicaciones y telefonía.
  - g. Transporte: Terminal municipal de carga y pasajeros; estación de tren de pasajeros.
4. Institucional Grupo 4: Comprende las actividades que atienden demandas del área metropolitana. Por su magnitud, utilización, grado de especialización, importancia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos de materia de servicios y obras de infraestructura, deben localizarse estratégicamente y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social, y generan la aparición de usos complementarios a su alrededor. Se consideran aptos para el desarrollo de la actividad institucional Grupo 4 los siguientes tipos de edificaciones:

- ✚ Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otras actividades.
- ✚ Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- ✚ Las actividades institucionales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público.
- ✚ Requiere de edificaciones que cumplan, con las cuotas de estacionamientos, o instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad. Pueden requerir zona de cargue y descargue.

Listado de establecimientos institucional Grupo 4:

A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: Planteles de educación preescolar básica, media y superior, de más de 1000 alumnos; centros de investigación e innovación, seminarios y centros tecnológicos y técnicos de educación no formal de más de 1000 alumnos.
- b. Cultural: Centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, salas de exposición, teatros, casas de cultura, hemerotecas, cinematecas, auditorios y archivos generales localizados en predios mayores a 5000 M2.
- c. Salud: Nivel 3: hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al tercer nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud en predios mayores a 2500 M2.
- d. Bienestar social: Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención a adultos vulnerables.
- e. Culto: Catedrales y conventos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

B. Equipamientos deportivos, recreativos y parques:

- a. Instalaciones olímpicas; Centros de espectáculos deportivos, estadios, coliseos cubiertos y plazas de toros con capacidad superior a 5000 espectadores.
- b. Clubes campestres deportivos y recreativos de más de dos hectáreas.

C. Servicios urbanos Básicos:

- a. Seguridad ciudadana: Guarniciones militares, cuarteles y escuelas de policía.
- b. Defensa y justicia: Juzgados y Tribunales, Cortes de Justicia, Unidad de Fiscalías, Unidad de Defensorías, Contralorías, Personerías, Consejos, Consejos Superiores, Defensorías del Pueblo, Cantones, escuelas militares, cárceles y centros correccionales.
- c. Abastecimiento de alimentos: Mataderos, frigoríficos, centrales de abastecimiento. Plazas de mercado en predios de más 5000 M2
- d. Cementerios y servicios funerarios: Cementerios, Osarios, Centros de Cremación, parques cementerios, Morgue e Instituto de Medicina Legal.
- e. Servicios de Administración Pública: Sedes principales de entidades públicas departamentales y nacionales, sedes administrativas de empresas de servicios públicos, centros administrativos nacionales y departamentales, Sedes administrativas militares y de policía, representaciones diplomáticas, organismos de Cooperación Internacional, Sedes Administrativas principales en salud Entidades Prestadoras del Servicio, EPS, y Aseguradoras de Riesgos Profesionales, ARP.
- f. Servicios públicos: Instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos, definidos en cada uno de los sistemas como de nivel Metropolitano.
- g. Transporte:
  - ✚ Terminales de Carga y Pasajeros: Terminal de Pasajeros de Autobuses intermunicipales e interdepartamentales y terminales de carga.
  - ✚ Aeropuerto.
  - ✚ Transporte y Almacenamiento de combustibles.
  - ✚ Talleres y Patios: Talleres de mantenimiento correspondiente de cada uno de los tipos de Transporte.
- h. Acueducto: Tanques y Plantas de Bombeo.
- i. Saneamiento básico:
  - ✚ Alcantarillado y aguas lluvias: Plantas de Tratamiento de Agua, Plantas elevadoras, etc.
  - ✚ Manejo integral de residuos sólidos: Rellenos Sanitarios, Plantas de transferencia de residuos sólidos, Centros de Acopio material reciclable, Escombreras, Sitios de Disposición de lodos.
- j. Energía eléctrica: Estaciones.
- k. Telecomunicaciones y telefonía: Centrales.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5. Normas para las edificaciones dotacionales o institucionales o de equipamientos. Las condiciones urbanísticas para el funcionamiento de cada tipo de equipamiento institucional serán las siguientes:

1. Deberán cumplir con las normas específicas para cada tipo de institución, según las normas internacionales, nacionales y municipales que al respecto se encuentren estipuladas.
2. No se permitirán accesos y salidas directas sobre glorietas y cruces viales para las nuevas edificaciones de equipamientos o institucionales.

5.1 Norma específica para equipamientos del grupo educación. Las edificaciones que desarrollen usos institucionales o del grupo de equipamientos en Educación se regirán por las siguientes condiciones específicas:

1. Las instituciones educativas podrán ofrecer sus servicios en diferentes tipos de instalaciones, cada una de estas de acuerdo con los niveles de educación que presta. Deberán cumplir con las condiciones físico-espaciales establecidas en las normas técnicas colombianas NTC 4595 de 1999 “Ingeniería Civil y Arquitectura. Planeamiento y diseño de Instalaciones y Ambientes escolares” y la NTC 4596 de 1999 “Señalización para instalaciones y ambientes escolares” o las normas que las complementen, modifiquen y/o sustituyan.
2. Deberán ceñirse a las disposiciones que sobre la materia expida el Ministerio de Educación Nacional y la Secretaría de Educación de Puerto Colombia.
3. Los equipamientos educativos deberán localizarse según condiciones de incompatibilidad, las cuales serán determinadas en función de la distancia del diámetro de influencia, que se medirá entre el centro geométrico de cada predio (Instalación educativa y el establecimiento que genera la incompatibilidad) y estarán determinadas de la siguiente manera:

- ✚ Entre las instalaciones educativas y las Guarniciones Militares, de Policías, Edificaciones de Organismos de Seguridad, Cárceles y las plantas o complejos industriales que produzcan y expidan contaminantes y/o polucionantes o generen cualquier otra forma de riesgo tecnológico o químico, deberá existir una distancia mayor a quinientos (500) metros de Diámetro de influencia. En relación con usos preexistentes, se considerará prioritaria la localización de las Guarniciones Militares, de Policías, Edificaciones de Organismos de Seguridad, Cárceles y las plantas o complejos industriales.
- ✚ Se debe garantizar una distancia entre el equipamiento educativo, medido desde su centro geométrico, mayor a quinientos (500) metros de Diámetro respecto de zonas o establecimientos que presten servicios referidos a la prostitución, casas de lenocinio, cabarets, grilles y actividades afines, clasificadas y detalladas en el cuadro de usos y el glosario de términos.
- ✚ Respecto de la localización de bares, cantinas, licorerías, casinos, juegos de mesa, juegos de suerte, azar, billares, o cualquier otro establecimiento de venta o expendio de licores, no podrán ubicarse a menos de quinientos (500) metros de diámetro de influencia de establecimientos educativos.

4. A partir de la puesta en vigencia de la Revisión General del PBOT, la Secretaría de Desarrollo Territorial no otorgar autorizaciones de localización y/o funcionamiento de este tipo de actividades que no cumplan con las condiciones de incompatibilidad aquí señalada. Esta norma no admite excepciones.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5.2 Norma específica para edificaciones institucionales del grupo salud. Las edificaciones que desarrollen usos institucionales o del grupo de equipamientos en Salud se regirán por las siguientes condiciones específicas:

1. En las instituciones que presten servicios de hospitalización, el índice de ocupación para construcción nueva o ampliación, no deberá exceder del 70% del área total del lote en el cual se vaya a construir o ampliar.
2. Los institucionales del grupo de salud no podrán desarrollar adosamiento en los laterales. Los aislamientos laterales y de fondo serán los establecidos según los índices de construcción y de ocupación permitidos en cada sector normativo y esta área será libre y manejada como aislamiento de protección ambiental con arborización, no se podrán habilitar para estacionamientos, ni construir depósitos de residuos, locales para instalaciones de cualquier tipo o rampas de acceso a urgencias.
3. Todos los establecimientos destinados a servicios de salud deben ajustarse, en lo concerniente al tratamiento de residuos hospitalarios, disposiciones sanitarias de residuos sólidos y prestación de servicios de aseo y demás normas que expida el Ministerio de Salud, a lo establecido en el Decreto 780 de 2016 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Este control será ejercido por la Secretaria de medio ambiente o la autoridad competente que haga sus veces.
4. La construcción de instituciones hospitalarias o similares se regirá por las disposiciones expedidas por las autoridades competentes, en especial las contenidas en el Decreto 780 de 2016 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
5. De conformidad con el artículo 158 y subsiguientes de la Ley 09 de 1979, modificada por la Ley 1805 de 2016 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, las instituciones prestadoras de servicios de salud, se localizarán siguiendo las siguientes pautas sobre zonificación, a una distancia mayor de quinientos (500) metros lineales, medidos desde el centro geométrico del equipamiento y estas zonas:

- ✚ Zonas de Riesgo no mitigable
- ✚ Lugares o establecimientos que generen altas concentraciones de población y espectáculos masivos.
- ✚ Lugares inseguros.
- ✚ Plazas de Mercados, centros comerciales, centros de acopio.
- ✚ Instalaciones militares y organismos de seguridad.
- ✚ Lugares especializados para la disposición de basuras.
- ✚ Almacenamiento de combustibles y/o Estaciones de Servicio.
- ✚ Mataderos, frigoríficos, bodegas y zonas industriales.
- ✚ Terminales de transporte terrestre, aéreo, marítimo o fluvial.

De igual manera, los inmuebles o edificaciones destinados a los usos incompatibles relacionados en este artículo deberán respetar la distancia especificada aquí y no podrán establecerse a una distancia menor a la señalada de una institución prestadora de servicio de salud preexistente.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5.3 Norma específica para edificaciones institucionales del grupo recreativo. Respecto de las instituciones y equipamientos del grupo recreativo no son compatibles con el expendio de bebidas alcohólicas, por consiguiente queda prohibida la actividad como uso complementario. Las condiciones para el desarrollo de todos estos equipamientos se complementan con las normas y especificaciones nacionales e internacionales referentes a instalaciones recreo-deportivas, en cuanto a dimensiones, acabados, cerramientos, y usos complementarios; que no se contradigan con lo señalado en la presente Revisión General del PBOT.

5.4 Norma específica para edificaciones institucionales del grupo de culto. Las edificaciones que desarrollen usos institucionales del grupo de equipamientos de Culto se regirán por las siguientes condiciones específicas:

1. Las normas de diseño para las actividades de culto se fundamentan básicamente en el número de asistentes previstos para los cuales se diseña la edificación. La unidad de medida básica para este tipo de institucionales es el asistente o persona. El recinto principal, sobre el cual se determina el área útil del uso, corresponde a la nave principal o lugar para el oficio, culto, rito o cualquiera que sea su denominación.
2. El área mínima del atrio será de 0,15 m<sup>2</sup> por asistente, pero, nunca menos de veinte metros cuadrados (20 M<sup>2</sup>) en piso duro ornamental el cual deberá ser cubierto y estar ubicado sobre la salida principal de manera que sirva de transición entre el interior de la edificación y el espacio público. En caso dado de que el acceso principal colinde directamente con un parque, plaza o plazoleta que supere el área mínima requerida para el atrio, no se hará exigible este requerimiento.
3. El área de celebración o nave será de 0,85 m<sup>2</sup> mínimo por persona, no incluye el área de la tarima o altar.
4. El área de tarima o altar será mínimo el diez por ciento (10%) del área de celebración o nave.
5. Toda edificación para servicio religioso deberá desarrollar aislamiento lateral y posterior mínimo de acuerdo con lo requerido en el polígono normativo, así como antejardín de acuerdo con el tipo de vía donde se ubique. En ningún caso se permitirá el adosamiento de la edificación para servicio religioso con otra construcción, aunque así lo establezca el sector normativo donde se localice.
6. Si la capacidad de la construcción es de 500 personas o más, el acceso deberá estar conectado directamente con el atrio. Por cada 250 personas adicionales de capacidad se deberán incrementar los aislamientos laterales en un (1) metro.
7. La ventilación se efectuará por medio de ventanas o vitrales que puedan abrirse, aunque cuente con aire acondicionado.
8. Las puertas exteriores tendrán un ancho mínimo de dos (2.0 m) metros y deberán corresponder a los anchos de los pasillos de circulación interior. Estas puertas deberán incrementarse en cincuenta centímetros (0.50 m) por cada 80 personas adicionales, hasta máximo ocho (8,00) metros totales de ancho.
9. Por cuestiones de seguridad, cuando los asistentes tengan que evacuar de manera rápida, las puertas siempre deberán abrir hacia fuera. En todo caso deben cumplir con lo establecido en la NSR-10 o la norma que lo modifique o sustituya en lo referente los medios de evacuación.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5.5 Cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres. Los cementerios podrán funcionar con uno o más de estos servicios. La clasificación por tipo de los servicios de cementerios, dependerá de los usos complementarios a desarrollar, así:

1. Cementerio de bóvedas: En el cual predominan las inhumaciones en espacios cerrados y estructuras sobre el nivel del suelo. Pueden tener osarios, cenizarios y hornos crematorios.
2. Cementerio de sepulturas, tumbas o Jardín Cementerio: En el cual predominan las inhumaciones en espacios y estructuras bajo el nivel del suelo. Pueden tener osarios, cenizarios y hornos crematorios.
3. Cementerios de bóvedas y sepulturas o tumbas: En el cual se admiten inhumaciones en ambas destinaciones. Pueden tener osarios, cenizarios y hornos crematorios.

Para la localización de nuevos cementerios en todos los casos se ceñirán a lo establecido en la Resolución 1447 de 2009, “Por la cual se reglamenta la prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres, expedida por el Ministerio de la Protección Social”, o las normas que la modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Igualmente, considerarán como mínimo los elementos básicos de análisis señalados a continuación, además de las disposiciones del Código Sanitario Nacional y demás normas reglamentarias, entre otras:

1. Los cementerios podrán funcionar para una o más destinaciones antes descritas, según las características del terreno.
2. Para la localización de nuevos cementerios se considerarán como mínimo los elementos básicos de análisis señalados a continuación:

-  La posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes, si las hubiere.
-  La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
-  La destinación de terrenos a usos de mayor interés social, previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Departamental, Metropolitano y/o Municipal.
-  La interferencia con proyectos viales y sus desarrollos.
-  El diseño de accesos y salidas con relación al tráfico vehicular en autopistas y vías arterias en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos en que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas de transporte público, deberán disponerse de una vía de servicio paralela a la intersección del lote para evitar conflictos viales.
-  La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.

3. Los cementerios, jardines cementerios y salas de velación, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, previo estudio y aprobación individual de cada caso por la autoridad ambiental competente.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

4. Cuando en los cementerios con bóvedas y jardines cementerios se proyecten remodelaciones, ampliaciones o modificaciones, estas deberán ceñirse a las condiciones aquí estipuladas.
5. Las vías Internas de acceso de tipo vehicular o peatonal deberán estar pavimentadas, asfaltadas, empedradas, adoquinadas o explanadas y tener declives adecuados y disponer de drenaje para aguas lluvias y de lavado, con una calzada mínimo de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m) de ancho.
6. El cerramiento perimetral deberá cumplir con las normas señaladas en la presente Revisión General del PBOT.
7. Los aislamientos como medida de protección sanitaria con el fin de separar y aislar las instalaciones de los cementerios de otras áreas circunvecinas o aledañas deberán ser de mínimo diez (10.0 m) de ancho en todo el perímetro y destinados a zona verde arborizada.
8. Deberán desarrollar áreas sociales y de servicio destinadas a accesos y salidas, áreas de circulación, vigilancia e instalaciones sanitarias, de administración, manejo de residuos sólidos, depósito de materiales, maquinarias y herramientas y manejo de residuos, entre otros, independientes de las zonas de tumbas.
9. Deberá elaborarse un estudio que compruebe el nivel freático de los terrenos, para evitar filtraciones de los líquidos contaminantes del cementerio. Los terrenos deben ser de fácil excavación, con un nivel freático para las sepulturas en tierra no inferior a cero punto veinte metros (0.20 m) del fondo de la sepultura, para permitir la adecuada disposición de los cadáveres y la ausencia de contaminación de aguas subterráneas. Cuando el enterramiento sea vertical doble o superior, los niveles freáticos en invierno deben estar como mínimo a un metro (1,00 m) del fondo de la tumba.
10. Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de la empresa prestadora del servicio.
11. Deberán desarrollarse áreas para la disposición final de cadáveres no identificados o sus restos, cuando por razones de salud pública la Alcaldía Municipal lo requiera.
12. Los diseños deben garantizar la ventilación natural completa, con el objeto de evitar la acumulación de olores, condensación de vapores y elevación excesiva de la temperatura.

5.6 Norma específica para servicios funerarios. Se permitirá el desarrollo de servicios funerarios dentro del grupo de equipamientos de cementerios y servicios, con las condiciones establecidas en los polígonos normativos y fichas reglamentarias correspondientes y las siguientes premisas:

1. Deberán cumplir con lo establecido en la Norma Técnica Colombiana NTC 5840- 2009, la cual indica los requisitos para el funcionamiento de los servicios funerarios, así como las normas que la modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan.
2. Los Servicios Funerarios deben contar mínimo para su funcionamiento con una Zona de preparación de cadáveres, salas de velación, áreas de baños, y, un área independiente para cocina, preparación de alimentos y/o cafetería.
3. Los hornos crematorios deberán obtener los permisos y licencias ambientales correspondientes ante la entidad competente, además de los permisos municipales, para poder desarrollar la actividad planteada.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5.7 Condiciones especiales para el desarrollo del uso de servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres. Las condiciones mínimas para el funcionamiento de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres deberán cumplir mínimo como las siguientes condiciones:

1. La inhumación de cadáveres deberá desarrollar sistemas que faciliten la descomposición del cuerpo y eviten la salida hacia la superficie de líquidos y olores, por razones sanitarias y de higiene con sujeción a la normatividad contemplada en las normas nacionales.
2. En la construcción de las bóvedas se debe utilizar sistemas que aseguren la suficiente ventilación para evitar la porosidad. El sistema debe impedir la salida al exterior de líquidos, olores y facilitar la descomposición del cuerpo, aislando totalmente este proceso del medio ambiente por razones sanitarias y de higiene.
3. Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de cinco metros (5mts) de ancho y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia áreas libres.
4. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima de 10% construida en piso duro y antideslizante.
5. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro.

5.8 Normas específicas para edificaciones institucionales del grupo abastecimiento. Los equipamientos pertenecientes al grupo de abastecimiento deberán localizarse en función de la cadena logística a la que pertenecen. Deberán generar zonas de cargue y descargue al interior de la línea de construcción y cumplir con los requisitos y obligaciones señaladas en el Estudio de Tránsito desarrollado como requisito para su localización en el polígono normativo permitido para poder acceder al uso del suelo. Los aislamientos serán mínimo de diez metros (10,00 m) distribuidos perimetralmente.

5.9 Norma específica para edificaciones institucionales del grupo de seguridad y defensa. Los equipamientos del grupo de seguridad y defensa deberán cumplir con las siguientes condiciones específicas:

1. Sobre los diseños arquitectónicos las instalaciones de atención policial, militar o penitenciaria deberán construirse según los estándares establecidos por las autoridades respectivas y cumpliendo con las normas comunes a todas las edificaciones dispuestas en este plan.
2. Las instalaciones de atención policial, militar o penitenciaria podrán localizarse en zonas de cesión destinadas a equipamientos comunales públicos, solo hasta el nivel local, los demás deberán ser localizados sobre predios privados.
3. En los parques existentes solo se podrá construir máximo un CAI Tipo por parque sin importar su área y en parques o zonas de cesión a desarrollar, para la localización del CAI tipo se requerirá un área mayor a 1000 m<sup>2</sup>, cumpliendo siempre con los índices de ocupación y de construcción que a estos se les asignen. En parques metropolitanos podrá ubicarse un CAI por cada 3 hectáreas de parque, de los cuales como mínimo uno podrá ser CAI Comunitario.
4. No se podrán localizar en alamedas, separadores y ciclo-rutas, ni andenes o espacios públicos que dificulten, obstaculicen o no permitan la conectividad vial y la continuidad peatonal.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5. Cuando una instalación de atención policial existente ubicada en espacios públicos o zonas verdes permitidas, sea reubicada, trasladada o sustituida, el área de uso público que ocupaba deberá adecuarse nuevamente a su función principal.

6. Cuando se requiera la ampliación de estructuras o edificaciones existentes con estos usos, se podrán modificar con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Territorial, en todo caso, las actividades complementarias permitidas deberán ser acordes con el contexto, en especial, cuando se trate de zonas residenciales.

**ARTÍCULO 119°. ACTIVIDAD INDUSTRIAL.** Corresponde a los establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, manipulación y explotación de materias primas, para producir bienes o productos materiales y que utilizan como soporte de la actividad predios y edificaciones con características apropiadas para cada tipo de actividad.

La Secretaria de Desarrollo Territorial, establecerá los mecanismos para la relocalización de industrias ubicadas por fuera de las zonas donde se permite esta actividad y que por su crecimiento o cambios tecnológicos aumenten los impactos sobre su entorno.

Las actividades industriales localizadas en los sectores normativos donde se permita como condicionada o restringida, requieren concepto de la autoridad ambiental competente.

Las actividades industriales no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal.

Los aspectos ambientales y de salubridad que deben observar las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que desarrollen actividades industriales, se incorporan mediante el cumplimiento de la normativa ambiental y sanitaria vigente.

Los establecimientos industriales que cuentan con licencia o resolución de reconocimiento, podrán continuar operando siempre y cuando cumplan con la normatividad ambiental y sanitaria vigente. Sin embargo, aquellas actividades clasificadas como de impacto ambiental potencialmente alto, deberán relocalizarse.

Los establecimientos industriales que no cuenten con licencia de construcción y se localicen en zonas donde la actividad no está permitida, deberán relocalizarse.

Disposiciones para la relocalización de industrias:

1. Los propietarios de los establecimientos industriales deberán presentar a la Secretaria de Desarrollo Territorial un programa de relocalización a ser desarrollado en un plazo máximo de dos años.

2. Para cada caso, la Secretaria de Desarrollo Territorial mediante resolución, definirán los componentes ambiental, de salubridad y urbanístico, así como los términos de referencia que se deben observar para la presentación del programa de relocalización en un plazo de cuatro (4) meses contados a partir de la entrada en vigencia la presente Revisión General. Los propietarios de los

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

establecimientos industriales, contarán con un término de nueve (9) meses para presentar el programa de relocalización, contados a partir de la expedición de los términos de referencia.

3. Los plazos señalados anteriormente se entienden sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y de salubridad vigentes.

Para la clasificación de las actividades industriales en los diferentes grupos definidos en el presente Acuerdo, se deberá tener en cuenta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU.

Con el fin de establecer sus características generales y definir criterios de manejo y localización en las zonas o sectores normativos, se dividen en cuatro grupos así:

1. Industria Grupo 1: Industria artesanal compatible con vivienda, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico, por cuanto no generan afluentes contaminantes y se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida.

Se consideran aptos para el desarrollo de la industria Grupo 1, los siguientes tipos de edificaciones:

- ✚ Locales en edificaciones con actividad residencial.
- ✚ Locales en manzanas o centros comerciales.
- ✚ Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- ✚ No requiere zona de cargue y descargue.
- ✚ Que se desarrolle en áreas no mayores a 100 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento de la actividad y destinar máximo 50 M2 como área de producción.
- ✚ Que el número de trabajadores sea menor de diez (10).
- ✚ Que la capacidad demandada de energía sea menor de veinte (20) KWH.
- ✚ Que la ubicación de equipos (caldera, horno, etc) que consuman combustible, respeten un retiro mínimo de tres (3) metros con relación a los predios vecinos.
- ✚ Que no utilice carbón, leña, fuel-oil y aceite quemado como combustible.
- ✚ Que consuma máximo diez (10) galones/día de ACPM.
- ✚ Que la capacidad máxima de instalación y/o almacenamiento de gases licuados de petróleo o gas natural sea de doscientas (200) libras.
- ✚ Que cumpla los límites de niveles de ruido establecidos por el Ministerio de Salud.

Si se sobrepasa alguno de los límites fijados o se incumple alguna de las restricciones mencionadas, la actividad se clasificará en el Grupo 2.

2. Industria Grupo 2: Industria con impacto ambiental potencialmente bajo.

Se consideran aptos para el desarrollo de la industria Grupo 2, los siguientes tipos de edificaciones:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- ✚ Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- ✚ Requiere zona de cargue y descargue.
- ✚ Que se desarrolle en áreas entre 100 M2 y 500 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso y destinar máximo 50 M2 como área de producción.
- ✚ Que el número de trabajadores sea menor que cincuenta (50).
- ✚ Que la capacidad demanda de energía sea menor de cuarenta (40) KWH
- ✚ Que cumpla los límites de niveles de ruido establecidos por el Ministerio de Salud.

Si se sobrepasa alguno de los límites fijados o se incumple alguna de las restricciones mencionadas, la actividad se clasificará en el Grupo 3.

3. Industria Grupo 3: Industria con impacto ambiental potencialmente bajo.

Se consideran aptos para el desarrollo de la industria Grupo 3, los siguientes tipos de edificaciones:

- ✚ Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- ✚ Requiere zona de cargue y descargue.
- ✚ Que se desarrolle en áreas entre 500 M2 a 5000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso.
- ✚ Que el número de trabajadores sea mayor a cincuenta (50).
- ✚ Que la capacidad demandada de energía sea mayor de cuarenta (40) KEH.
- ✚ Que cumpla los límites de niveles de ruido establecidos por el Ministerio de Salud.

Si se sobrepasa alguno de los límites fijados o se incumple alguna de las restricciones mencionadas, la actividad se clasificará en el Grupo 4.

4. Industria Grupo 4: Industria con impacto ambiental potencialmente medio. Se consideran aptos para el desarrollo de la industria Grupo 4, los siguientes tipos de edificaciones:

- ✚ Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- ✚ Requiere zona de cargue y descargue.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- ✚ Que se desarrolle en áreas mayores 5000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso.
- ✚ Que se localice en predios totalmente aislados de establecimientos institucionales o residenciales.

5. Clasificación de las actividades Industriales. Ver Anexo No. 2 del Documento Técnico de Soporte.

6. Norma específica para edificaciones industriales.

6.1 Condiciones para el desarrollo de accesos. Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos automotores de transporte debidamente cargados, con un mínimo de cuatro con cincuenta metros (4.50mts) de altura libre, y disponer de espacio al interior de la línea de construcción, fuera de la vía pública para las operaciones de cargue y descargue de materias primas y productos elaborados.

6.2 Antejardines. Se deberán respetar los aislamientos frontales dispuestos según la jerarquía vial que afecta el terreno. Así mismo, las dimensiones de los antejardines serán los establecidos según la vía y deberán mantenerse como zona verde de control ambiental. No se permitirá el tratamiento de pisos como zonas duras. Los cerramientos sobre la zona de antejardín deberán cumplir con los parámetros establecidos en el presente documento, se exigirá arborización en el área de antejardín con un mínimo de un árbol por cada ocho (8) metros lineales de antejardín.

6.3 Aislamientos. Los aislamientos para usos industriales deberán cumplir con las dimensiones especificadas para cada una de los grupos. Los aislamientos deberán ser tratados como zonas verdes de transición con áreas colindantes residenciales, comerciales, institucionales de carácter educativo, recreacional, hospitalario y administrativo sean estas públicas o privadas.

6.4 Muros cortafuego. Todas las industrias deben contar con muros cortafuego en medianería, como medida de protección contra incendio o como medio de aislamiento para evitar perjuicio a colindantes.

6.5 Alturas.

- ✚ Cuando los procesos productivos industriales requieran operar en forma vertical, las alturas para las edificaciones destinadas exclusivamente a estos serán las necesarias para garantizar su funcionamiento.
- ✚ En los edificios complementarios las alturas máximas permitidas para las zonas industriales serán hasta las del Multifamiliar Tipo 2, es decir ocho (8) pisos o su equivalente en metros.

6.6 Estacionamientos. Debe cumplir con las unidades de estacionamiento establecidas en las Fichas Reglamentarias de cada sectores o polígonos normativos, dispuestos al interior del predio, sin ninguna prolongación sobre el espacio público. Deben contemplar un porcentaje de parqueaderos para camiones y automóviles de acuerdo al tipo de producción y la zona administrativa y cumpliendo con las dimensiones establecidas para cada tipo de vehículo.

6.7 Áreas de cargue y descargue. Todas las industrias deberán prever dentro el predio un área de cargue y descargue cuya dimensión será mínimo de una celda de estacionamiento destinada

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

al parqueo de vehículos pesados. Esta área debe ser diferente a la mínima exigida en la tabla de estacionamientos para vehículos de carga.

6.8 Voladizos. Se permitirá sobre áreas de antejardín con una dimensión máxima de una tercera parte del alineamiento exigido. Dentro de esta dimensión se incluyen los elementos no estructurales y de protección visual.

6.9 Parques industriales. Los usos industriales en sus diferentes grupos se pueden organizar en parques industriales dentro del suelo urbano y previo plan parcial, en suelo de expansión. Los parques Industriales o agrupaciones o conjunto Industrial son el grupo de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de las actividades permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Los requerimientos mínimos para su funcionamiento son los siguientes:

- ✚ El área mínima del predio debe ser de cinco (5) hectáreas.
- ✚ Vías al interior de los parques industriales. Los carriles vehiculares no podrán ser inferiores a tres con cincuenta (3.5mts) de ancho, de tal forma que una calzada de dos carriles deberá tener siete metros (7.00mts) de ancho mínimo, pudiendo ser de un solo sentido vial o doble sentido. Las calzadas de tres carriles deberán tener un ancho mínimo de diez con cincuenta metros (10.50mts).
- ✚ Alineamientos al interior de los parques industriales. Entre la línea de bordillo y la línea de propiedad debe existir una franja peatonal de mínimo tres (3.00mts) metros. Entre la línea de propiedad y la línea de construcción, debe existir una franja de cinco metros (5.00mts) de ancho mínimo, que debe ser utilizada como antejardín empradizada y arborizada.
- ✚ Estacionamientos. Adicional al requerimiento de estacionamientos exigidos por las actividades al interior de los parques industriales, deberán disponerse de áreas de estacionamientos de vehículos livianos y pesados en un mínimo del diez por ciento (10%) del área total del terreno, concentrada o distribuida racionalmente y estratégicamente en la urbanización en dos áreas de 5% cada una. En ellas deberán contemplarse los parqueos para discapacitados.
- ✚ Cada parque industrial deberá disponer en el interior del predio del área suficiente para cargue y descargue, en tal forma que esa movilización no se haga sobre la vía pública.
- ✚ Aislamientos. Para efectos del control del medio ambiente, todo parque industrial deberá contar con zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno con áreas colindantes residenciales, comerciales, institucionales de carácter educativo, recreacional, hospitalario y administrativo sean estas públicas o privadas. Dichas zonas verdes harán las veces de pantalla o cordón forestal debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para la firma de acta de recibo y licencia definitiva de la urbanización.
- ✚ Las zonas verdes de aislamiento tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5mts) y se extenderá a todo lo largo del lindero común o a las urbanizaciones anteriormente citadas, y deberán mantenerse como áreas libres privadas, sin ser ocupadas para almacenamiento o depósito a la intemperie.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- ✚ Muros Cortafuego. Las edificaciones que se construyan pareadas por su medianería, deben disponer obligatoriamente de muros cortafuego.
- ✚ Accesos. Tendrán accesos y salidas para vehículos, maquinarias y personal debidamente controladas. Los Locales Internos no podrán tener acceso desde la vía pública, esto se hará a través del acceso común a la unidad industrial. No se podrá prestar servicio al usuario sobre la vía pública a la cual está dando frente la edificación.
- ✚ Servicios Complementarios. Podrán disponer de cafetería sin venta de licor para servicios internos de obreros y empleados, así como servicios sanitarios y demás servicios de tipo comunitario que se requiera para su buen funcionamiento interno. Podrán tener pequeños almacenes internos de repuestos afines con la actividad.
- ✚ Las Zonas Francas se considerarán como parques industriales.

**ARTÍCULO 120°. ACTIVIDAD MIXTA O MÚLTIPLE:** Es aquella que combina más de una actividad, en proporciones importantes, de las modalidades mencionadas.

**ARTÍCULO 121°. NORMAS PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Para adelantar el proceso de desarrollo por urbanización y/o construcción en los predios urbanizados se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Alturas permitidas. Las alturas serán las establecidas para los sectores normativos en las fichas reglamentarias, se regulan en función de las Áreas de Actividad, así:

1.1 Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Conjunto: 3 pisos y altillo.

1.2 Residencial Multifamiliar:

Multifamiliar Tipo 1	5 pisos
Multifamiliar Tipo 2	8 pisos
Multifamiliar Tipo 3	11 pisos
Multifamiliar Tipo 4	15 pisos
Multifamiliar Tipo 5	20 pisos
Multifamiliar Tipo 6	21 pisos en adelante

1.3 Comercio e institucionales: Equivalente al tipo de multifamiliar.

1.4 Industria: la necesaria para su funcionamiento, edificios complementarios hasta las del Multifamiliar Tipo 2, es decir ocho (8) pisos o su equivalente en metros.

<p>Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, las de las otras actividades, podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.</p>	<b>NORMA PARA DIMENSION MINIMA DE PATIOS INTERNOS</b>		
	<b>DIMENSION MINIMA</b>		
	<b>PISOS</b>	<b>LADO (ML)</b>	<b>PATIO (M2)</b>
	1 a 5	2	8
	6 a 8	3	9
	9 a 11	3	12
	12 a 15	4	18
	16 a 20	5	20
	<p>Del 21 en adelante y cada cinco (5) pisos, aumentarán proporcionalmente en un metro (1,00) lineal adicional por cada lado y tres metros cuadrados (3,00 m2) totales de área como mínimo, en forma constante.</p>		

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

El área mínima de la vivienda, será la resultante de aplicar lo dispuesto en las normas de edificabilidad para los diferentes sectores normativos.

2. Aislamientos.

2.1 Los aislamientos laterales, se deben contemplar a partir del nivel del terreno o del nivel superior de la placa de sótano o semisótano, en función de la altura y de lo dispuesto en cada sector normativo, de la siguiente manera:

- ✚ Sin servidumbre: mínimo un (1.0) metro (opcional) o según el tipo de multifamiliar propuesto.
- ✚ Con servidumbre: mínimo tres (3.0) metros o según el tipo de multifamiliar propuesto.
- ✚ El aislamiento entre edificaciones de una misma unidad predial: será de 1/3 de la altura propuesta en metros o mínimo 5.00 metros.

2.2 Aislamiento posterior o de fondo: se debe prever desde el nivel del terreno o del nivel superior de la placa de sótano o semisótano y mantenerse con la misma dimensión en todos los pisos de la edificación con un mínimo de tres (3.00) metros o según el tipo de multifamiliar propuesto.

Los predios esquineros no tienen fondo.

3. Voladizos: se podrán plantear únicamente sobre el antejardín y deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

3.1 Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso 2.30 mts (mínimo), con respecto al nivel de la superficie sobre la cual se proyecte. Su dimensionamiento se hará con respecto al paramento exterior del primer piso de la edificación. Para todas las edificaciones donde se autorice adosamiento lateral, el voladizo debe respetar un retiro medianero de uno con cincuenta metros (1.50 mts) como mínimo en cualquier tratamiento y/o tipología.

3.2 En los pisos donde se permite adosamiento para la solución de parqueaderos, no se permitirán voladizos, balcones o terrazas.

3.3 En predios ubicados en zonas en las cuales se exige el retiro de antejardín, se permitirá volar en balcón, terraza o voladizo cerrado hasta la tercera parte de dicho antejardín

3.4 Cuando la línea de propiedad frontal, o el frente del predio, coincida con la línea de construcción, se permite un voladizo de un metro siempre y cuando exista como mínimo un retiro frontal de tres metros (3.00mts) (ancho de andén); si el voladizo requerido es para instalación de los elementos de protección visual de aires acondicionados de ventana, solo podrán sobresalir hasta cincuenta centímetros (0.50 mts), sobre la fachada. Quienes planeen construir voladizos mayores a un metro, la diferencia con relación al metro permitido, deberán proyectarlo dentro del área del respectivo lote, haciendo un retroceso de su línea de construcción, y en ningún caso debe superar la línea de propiedad.

3.5 Cuando los voladizos estén cubiertos, se incluirán en la contabilización de metros cuadrados desarrollados como parte del área total.

3.6 Los desagües de estos voladizos no se podrán proyectar directamente hacia las zonas comunes, vías o antejardines.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

3.7 No se permiten las escaleras proyectadas sobre el voladizo.

3.8 Todos los voladizos deberán incluir un antepecho de mínimo 1,00 metros de altura en edificaciones con más de 25 metros y 1,10 para edificaciones con altura superior, como medio de seguridad para su uso. Podrán desarrollarse de manera continua, macizo o como balaustrada o baranda, en materiales perennes como piedra, concreto, madera o hierro, vidrio de seguridad, entre otros.

4. Altura entre placas. Las alturas para las edificaciones se regulan en número de pisos permitidos, cumpliendo con las siguientes reglas:

4.1 La altura de la edificación está definida por el número de pisos permitidos a partir del “nivel cero (N: 0,00)” medido desde el acceso principal a la edificación hasta la cara inferior de la placa o cielo raso de la cubierta del último piso destinado a las diversas actividades desarrolladas por los seres humanos, como resultado de aplicar las condiciones normativas según los aprovechamientos del sector correspondiente.

4.2 La altura libre se considerará como la distancia vertical mínima, sin obstáculos, medida entre el nivel de acabado de piso y el nivel inferior de la placa o el inicio de la pendiente y punto más bajo de la cubierta inclinada.

4.3 La altura útil o libre mínima para cualquier tipo de edificación será de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) y para ser contabilizado como un piso, la altura útil o libre máxima de piso será máximo de tres metros con ochenta centímetros (3,80 m).

4.4 La altura libre mínima para sótanos y semisótanos, medida entre el nivel de acabado de piso y el nivel inferior de la placa de cubierta, será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) hasta un máximo de tres metros con ochenta centímetros (3,80 m).

4.5 Semisótanos: la altura máxima de la placa superior con relación al nivel de terreno será de uno cincuenta (1,50) metros, visto desde el acceso principal. Cuando supere dicha altura, se considera como un piso completo.

4.6 Sótanos la altura máxima de la placa superior con relación al nivel de terreno será de veinticinco (25) centímetros.

4.7 Cuando se plantee lobby, hall o pasillo de acceso en cualquier tipo de edificación se permite plantear pisos de doble altura hasta un máximo de siete metros con sesenta centímetros (7.60mts), solo a nivel de terreno contabilizándolo como un piso.

4.8 Los sótanos y semisótanos, no se incluyen en el cálculo de alturas de las edificaciones, al igual que los dos primeros niveles de las edificaciones cuando se destinen a parqueaderos o estacionamientos, estos últimos también podrán adosarse a los linderos laterales.

4.9 En todos los sectores normativos se permiten los mezzanines los cuales se contabilizarán como parte del área de construcción, su altura mínima será de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) y para ser contabilizado como un piso, la altura libre máxima de piso será máximo de tres metros con ochenta centímetros (3,80 m).

4.10 En todos los sectores normativos se permiten los atillos cumpliendo con lo siguiente:

- ✚ Que el área construida no debe superar más del cincuenta por ciento (50%) del área del piso inmediatamente anterior.
- ✚ Cuando se desarrolle dentro de cubiertas inclinadas, la altura máxima de la cumbrera será de cuatro metros con ochenta centímetros (4,80 m) contados a partir del nivel superior de la placa del piso inmediatamente anterior.
- ✚ Cuando no se plantee dentro de cubiertas inclinadas, el volumen deberá estar

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

retrocedido mínimo tres (3,00) metros con relación a las fachadas del piso inmediatamente anterior, cumpliendo siempre con que el área construida no debe superar más del cincuenta por ciento (50%) del área del piso inmediatamente anterior.

- ✚ Debe hacer parte indivisible de las unidades privadas del piso inmediatamente anterior.

5. Proyectos en predios inclinados. La altura máxima en edificaciones proyectadas en predios inclinados deberán respetar el número de pisos del sector en todos sus frentes, determinándose su número a partir del acceso principal, altura máxima para la cual no cuentan los sótanos y semisótanos aun cuando emerjan del nivel del terreno por efecto del desnivel del terreno. En las fichas reglamentarias, se indicarán la altura máxima permitida, aislamientos, antejardines, sótanos o semisótanos y voladizos para cada sector normativo, las cuales deberán ser tenidas en cuenta para la formulación de los proyectos urbanísticos.

6. Equipamiento comunal privado. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Se exige equipamiento comunal privado para todo proyecto residencial de cinco (5) o más unidades de vivienda, comercial, industrial o institucional, con más de 500 M2 de área construida u ocupada en el uso, mínimo en las siguientes proporciones:

- ✚ Para Proyectos residenciales: cuatro (4) M2 por cada alcoba.
- ✚ Para Proyectos comerciales, dotacionales y/o institucionales, e industriales: cuatro (4) M2 por cada cien (100) M2 de área construida.

El equipamiento comunal privado cumplirá con lo siguiente:

- ✚ 1. Uso recreativo: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos y canchas cubiertas y gimnasios, mínimo el 50%.
- ✚ 2. Servicios comunales: salones, lavanderías, portería, oficina de administración, guarderías, jardín infantil y enfermería, hasta el 25%.
- ✚ Estacionamientos adicionales para visitantes, hasta el 25%.
- ✚ No obstante la distribución establecida, sus porcentajes deben sumar como mínimo el cien por ciento (100%) del área exigida para equipamiento.
- ✚ Deberá ubicarse anexo a las áreas de espacio público o a las áreas comunales y/o de copropiedad y con acceso directo desde estas últimas, de tal forma que se garantice su utilización por parte de los copropietarios.
- ✚ Por lo menos el setenta por ciento (70%) del equipamiento comunal exigido deberá localizarse en el primer piso.
- ✚ Las áreas comunes podrán desarrollarse en las terrazas y azoteas de las edificaciones, siempre y cuando se garanticen sus características, acceso y carácter comunal, para lo cual debe hacerse clara referencia en el Reglamento de Copropiedad de la edificación. Cuando se localicen en las terrazas o azoteas, dichas áreas no podrán desarrollar más del 30% del total de metros cuadrados exigidos como equipamiento comunal privado.

7. Manejo de retiros contra corrientes de agua. Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como arroyos, lagunas, manantiales o similares permanentes o intermitentes,

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

deberá dejar como retiro mínimo, con relación al borde de aguas máximas de la corriente natural una distancia de treinta (30) metros. Y se regularán por las siguientes disposiciones:

7.1 Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente ítem como áreas de recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido como áreas de cesión obligatoria y gratuita para parques y zonas verdes, hasta por un setenta por ciento (70%) del total de la cesión y en caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.

7.2 Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, estarán siempre enmarcados por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares. Las culatas posteriores de las edificaciones, no podrán dar frente directo a los citados retiros, sin mediar una vía vehicular o peatonal.

7.3 Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua debidamente canalizadas en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a quince (15) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se contabilizará dentro del mismo retiro.

7.4 Canalizaciones. En las canalizaciones se respetaran las siguientes disposiciones:

- ✚ Las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas por vías laterales y zonas verdes de retiros paralelas, en los sectores de topografía con pendiente inferior al quince por ciento (15%).
- ✚ En los sectores de topografía con pendiente media entre el quince por ciento (15%) y el veinticinco por ciento (25%), la Secretaría de Desarrollo Territorial determinará si se admiten rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro.
- ✚ Se tendrá en consideración, como criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por una vía pública vehicular o peatonal, según la topografía del terreno.
- ✚ En terrenos con pendientes superiores al veinticinco por ciento (25%) se conservará el cauce natural, y los retiros se arborizarán, la Secretaria de Desarrollo Territorial determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.}
- ✚ Las obras especiales requeridas para encauzar y proteger las corrientes de agua serán ejecutadas por el urbanizador y serán incluidos en el proyecto respectivo, debiendo concertarse con las autoridades ambientales y de Desarrollo Territorial el trazado del mismo, excepto si trata de arroyos sectoriales, metropolitanos o Departamentales. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al municipio.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

8 Protección forestal. Todo desarrollo por urbanización y/o construcción deberá ajustarse a las Normas establecidas en el Código de recursos Naturales y las disposiciones de la Ley del Medio Ambiente (Ley 99 de 1994) y aquellas emanadas de las autoridades ambientales del Municipio sobre protección de los recursos naturales. Los árboles afectados por las edificaciones serán trasplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en la urbanización.

Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas, por cada árbol que no sea posible conservar. Estos árboles nuevos deberán tener como mínimo un desarrollo alcanzado de un metro cincuenta (1.50) metros de altura.

9. Manejo de accesos y salidas vehiculares. Todas las edificaciones deberán realizar el diseño de accesos y salidas con relación al tráfico vehicular en autopistas y vías arterias en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos en que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas de transporte público, deberá disponerse de una vía de servicio paralela a la intersección del lote para evitar conflictos viales.

10. Tratamiento de zonas municipales, antejardines y retiros. Las zonas municipales son aquellas comprendidas entre las líneas de bordillo y propiedad. Su área incluye los andenes peatonales y las zonas verdes municipales de control ambiental. Los andenes deben presentar continuidad a nivel de piso para garantizar la libre circulación. Para el diseño y la construcción de vados y rampas se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas" y las que las modifiquen y complementen.

Los antejardines son las zonas comprendidas entre las líneas de propiedad y construcción y deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental. Los retiros laterales y de fondo, cuando se exijan, deberán tratarse como áreas verdes de control ambiental y en ningún caso podrán ser cubiertos ni ocupados para parqueaderos. Las dimensiones de los antejardines se determinan en los correspondientes perfiles viales y en las Fichas Reglamentarias.

11. Cerramientos en antejardines. Los cerramientos deben cumplir con las siguientes disposiciones:

11.1 Cerramientos permanentes. Se podrán plantear en proyectos destinados a uso residencial, en la línea de demarcación del predio, con una altura total de dos metros con treinta centímetros (2,30) metros, distribuidos así: zócalo de sesenta (60) centímetros y el resto en materiales que garanticen una transparencia mínima del cincuenta por ciento (60%). En todos los sectores y edificaciones, los cerramientos corresponden a las estructuras utilizadas como elementos de seguridad y ornato para separar las áreas privadas de acceso restringido de las áreas públicas de libre acceso. Las condiciones para su desarrollo serán las siguientes:

- ✚ Los cerramientos en polígonos distintos al residencial solo se podrán desarrollar a partir de la línea de construcción para mantener las zonas de antejardín como zona verde

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

arborizada integrada al perfil vial. Podrán tener una transparencia mínimo del 60%, con una altura de dos con cincuenta metros (2,50 m) como máximo, incluido un posible zócalo de veinte centímetros (0,20 m) de altura, en materiales resistentes a la intemperie.

- ✚ Los cerramientos de los aislamientos laterales y/o posteriores del primer piso, deben hacerse en muro macizo o con elementos no traslúcidos, con una altura de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) desde el nivel natural de terreno.
- ✚ No se permitirá el cerramiento de antejardines permanentes con muros, elementos sólidos, materas, muros verdes o jardines verticales, entre otros,
- ✚ Se permitirá el cerramiento de antejardines, cuando cumpla como mínimo con una transparencia del 60% y altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) incluido un posible zócalo hasta de 0,20 metros.
- ✚ En las esquinas, en ningún caso, se podrá construir cerramiento de antejardines que dificulten la visibilidad a los peatones, transeúntes y/o conductores.
- ✚ Cuando se permita la ocupación temporal del antejardín en zonas de alta concentración de actividad comercial solo se permitirá el cerramiento de los mismos con mobiliario o elementos delimitadores, removibles, en ningún caso podrán ser fijos ni empotrados permanentemente en el piso, y, cuando el establecimiento esté cerrado el espacio debe quedar totalmente libre y sin ningún tipo de obstáculos.
- ✚ En ningún caso el uso temporal del antejardín podrá extenderse hasta ocupar total o parcialmente bienes de uso público tales como las franjas de circulación peatonal o vehicular, ambientales o de protección de vía de los andenes o zonas municipales, vías peatonales, alamedas, entre otros elementos de movilidad peatonal.
- ✚ Para los predios que no cumplan con lo anteriormente establecido y requiera tramitar licencia de construcción, en cualquiera de sus modalidades, deberá adecuar el cerramiento de los antejardines a las condiciones aquí establecidas.
- ✚ En el caso de equipamientos y construcciones dotacionales de seguridad, defensa y justicia, embajadas y representaciones consulares y otros usos que por sus características requieran condiciones especiales de seguridad, la Secretaría de Desarrollo Territorial definirá las condiciones especiales para el tipo de cerramiento.
- ✚ Los cerramientos de los aislamientos laterales y/o posteriores del primer piso, deben hacerse en muro macizo o con elementos no traslúcidos, con una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) contados desde el nivel natural de terreno.
- ✚ En las terrazas cubiertas de cualquier edificación ubicadas en los últimos pisos, deberán tener un muro macizo de cerramiento perimetral con una altura mínima de un metro con veinte (1.20 m) a partir de la placa de piso del nivel donde se ubican y sobre fachadas orientadas hacia terrenos o edificaciones vecinas.
- ✚ Para los equipamientos y construcciones dotacionales de seguridad ciudadana, los de defensa y justicia, embajadas y representaciones consulares y otros usos que por sus características requieran condiciones especiales de seguridad, la Secretaría de Desarrollo Territorial o la entidad que haga sus veces definirá las condiciones especiales para el tipo de cerramiento que estos puedan requerir, si el establecimiento cambia de actividad, los cerramientos deben ser adaptadas a las características normales para cerramientos establecidas en la presente Revisión General.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

11.2 Cerramientos temporales o provisionales. En el caso de predios urbanizables no urbanizados y/o sin edificar en suelo urbano, se exigirá la instalación de cerramientos temporales o provisionales con las siguientes características:

- ✚ Construcción de un muro macizo en ladrillo o similar, acabados con pañete y pintura, con buena presentación estética, hasta una altura de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno, cumpliendo siempre con las normas sobre alineamientos. El muro se levantará sobre la línea de construcción definida según el tipo de vía. Este cerramiento debe contar con una puerta para acceso al predio y no puede interrumpir la continuidad de la malla vial o peatonal. En este tipo de predios, las zonas municipales, andenes y antejardines, deberán mantenerse en perfecta estado y sostenimiento adecuado.
- ✚ Este cerramiento debe contar con una puerta para acceso al predio y no puede interrumpir la continuidad de la malla vial o peatonal. Sobre el cierre provisional deberá proveerse una cubierta no menor a un (1) metro sobre el andén respectivo, igualmente provisional, para la protección del peatón, dispuesta a todo lo largo del mismo.
- ✚ Todo el tramo del cierre provisional deberá contar con las señales de prevención para el peatón y los vehículos previstas para el tipo de construcción en ejecución.
- ✚ Si el cierre temporal se hace por la línea de construcción, el material debe hacerse en muro macizo y/o material permanente; si el cierre temporal se hace por la línea de propiedad puede ser con materiales temporales como malla o lámina, sin que obstaculice el libre tránsito de las personas.
- ✚ En los lotes mencionados no se permitirá el uso de actividad provisional comercial, pero, si el uso transitorio de parqueaderos.
- ✚ Es obligación de los propietarios mantener los lotes cerrados y limpios hasta tanto se adelanten los procesos de urbanización y/o construcción. Queda totalmente prohibido utilizar los lotes para recibo de escombros, basuras y residuos sólidos, líquidos y/o peligrosos.
- ✚ Cuando se proyecten ampliaciones de la malla vial que afecta el predio y la edificación nueva requiera dejar aislamiento, se permitirá en cerramiento temporal por la afectación proyectada mientras se lleva a cabo la ampliación. Una vez efectuada la obra, el cerramiento deberá hacerse por la línea de construcción.

12. Estacionamientos. Para el desarrollo de cada una de las actividades se requiere el cumplimiento de una cuota de estacionamiento, que se dividen en dos clases, estacionamientos privados y estacionamientos de visitantes o servicio al público, cuyo número se determina en función de la actividad o el número de metros cuadrados de área construida de por actividad.

En todo caso, todas las edificaciones deberán cumplir con lo siguiente:

12.1 Todos los proyectos deberán solucionar la cuota de estacionamientos exigida dentro del predio, según lo establecido en las normas de aprovechamiento del PBOT y en las fichas reglamentarias de los sectores normativos. El total de cupos de estacionamientos correspondientes a un proyecto o edificio, será el resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Para cualquier uso o actividad desarrollada en sectores de interés cultural patrimoniales con tratamiento de conservación, en edificaciones de cualquier tipología, en predios vecinos a una distancia menor a quinientos (500) metros lineales medidos desde el centro del frente del predio. Para ello deberán demostrar la propiedad de dichas celdas de estacionamientos o los cupos de arriendo únicamente en edificaciones de parqueaderos autorizados por la Secretaria de Tránsito.

12.2 Para edificaciones con proyectos de usos mixtos, la exigencia de estacionamientos deberá aplicarse de acuerdo con los metros cuadrados de cada actividad, en forma independiente y la exigencia total corresponderá a la sumatoria del cálculo por actividades.

12.3 Estacionamientos permanentes, de propietarios y/o empleados (E.P.). Son las celdas de parqueo que deben proveer las edificaciones en cualquier tipo de proyecto para ser utilizados por los usuarios permanentes o residentes de la edificación.

12.4 Estacionamientos de visitantes (E.V.). Son las celdas de parqueo que deben proveer las edificaciones en cualquier tipo de actividad para ser utilizados por los usuarios no permanentes que tendrá la edificación, los cuales no podrán ser utilizados como permanentes, ni privatizados, ni ser objeto de cobro alguno ni por los propietarios ni por la administración del edificio o conjunto.

12.5 Los estacionamientos de visitantes y permanentes o de propietarios, se deberán disponer dentro del área del respectivo predio, a partir de la línea de construcción, cumpliendo con las normas específicas para cada actividad, pudiendo ser cubiertos y /o descubiertos.

12.6 De acuerdo a lo reglado en el Artículo 2.2.6.1.2.1.12 Construcción de edificaciones para usos de gran impacto, del Decreto 1077 de 2015, todo proyecto de vivienda con una densidad superior a cien (100) unidades residenciales o más de doscientas (200) unidades de parqueo, así como los usos distintos a vivienda con más de mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup> de área total de construcción deberán contar, previo a su localización, con un estudio de tránsito local para su implantación y evaluación de impactos en el área de influencia e incorporar las soluciones de movilidad que allí se propongan. Estos proyectos deberán cumplir con lo establecido por dichos estudios, en todo caso deberán cumplir con los mínimos establecidos para el uso específico.

El estudio de tránsito local deberá ser aprobado por la Secretaria de Tránsito Municipal y serán exigibles por parte del municipio en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en la licencia de construcción. Cuando de la aprobación del estudio resulten variaciones al proyecto arquitectónico se deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción aprobada.

12.7 Celdas de parqueo. Las celdas de parqueo podrán ser destinadas para los siguientes tipos de vehículos:

-  Vehículo Pesado, se incluye en esta denominación los camiones de carga útil superior a 3 ton., de más de 4 ruedas y sin remolque; los camiones con uno o varios remolques; los vehículos articulados y los vehículos especiales; y los vehículos dedicados al transporte de personas con más de 9 plazas.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- ✚ Vehículo Liviano, automotor de dos ejes simples con sistema de rueda simple, cuyo peso máximo autorizado no exceda de 6 toneladas hace referencia a: Automóvil, camioneta, furgoneta, microbús, motocarro, bicicarro, cuatrimoto y similares.
- ✚ Motos, es un vehículo con asiento para uso del conductor y diseñado para hasta tres ruedas, impulsado a motor que acciona la rueda trasera, salvo raras excepciones.
- ✚ Bicicletas, corresponde a cualquier vehículo propulsado por fuerza humana y cualquier bicicleta motorizada propulsada por una combinación de fuerza humana y un motor eléctrico capaz de propulsar el vehículo a una velocidad menor a 30 Km/hora.

12. 8 En edificaciones con uso residencial las unidades de vivienda que requieran más de un estacionamiento podrán disponer máximo de dos celdas pertenecientes a la misma unidad, dispuestas una detrás de otra. No aplica para unidades de vivienda diferentes, tampoco se permite un vehículo detrás de otro en los parqueaderos para visitantes.

12.9 Según sus características las dimensiones mínimas de área libre para las celdas de parqueo y estacionamientos, contabilizada entre cara y cara de columna y/o muro de cerramiento, son las especificadas en las tablas por vehículo, así:

Tipo de Vehículo		Dimensiones Mínimas
Vehículos Livianos		2,50 m x 5,00 m
Vehículos Pesados		3,00 m x 10,00 m
Motos		0,80 m x 1,50 m
Bicicletas	Independiente	0,60 m x 1,50 m
	Múltiple (4 cupos máximo)	2,00 m x 1,50 m
Discapacitados		3,80 m x 5,00 m

12.10 En el caso de conjunto comerciales, residenciales institucionales o mixtos que desarrollen vías al interior del predio que hace parte de la copropiedad, no se les permitirá la habilitación de estos espacios para el estacionamiento de vehículos.

12.11 Se exige estacionamientos de acuerdo a la actividad propuesta y al sector normativo donde se localice el proyecto; así.

**A. En proyectos con uso residencial:**

1. Sector normativo No. 1- Centro histórico y Administrativo, Tratamiento de Consolidación: Para Unifamiliar y Bifamiliar, no se exigen, Para Trifamiliar, Conjunto y Multifamiliar: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda. Para Renovación Urbana: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda en cualquiera de las modalidades de vivienda.

2. Sector normativo No. 2 - Centro Especializado en Ciencia y Tecnología: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.

3. Sector normativo No. 3 – Áreas Residenciales del Centro Urbano Principal, Tratamiento de Consolidación y Mejoramiento Integral: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda. Para Renovación Urbana: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda en cualquiera de las modalidades de vivienda.

4. Sector normativo No. 4 – Corredor Turístico de Prado Mar: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5. Sector normativo No. 5 – Corredor Urbano de Prado Mar Alto: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.
6. Sector normativo No. 6 – Centro Urbano de Salgar: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.
7. Sector normativo No. 7 – Corredor Turístico de Salgar: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.
8. Sector normativo No. 8 – Centro Urbano de Sabanilla: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.
9. Sector normativo No. 9 - Centro Deportivo: No se permite el uso residencial.
10. Sector normativo No. 10 – Corredor Ambiental Metropolitano Arroyo Grande: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.

Para proyectos de vivienda de interés social en todos los sectores normativos: Privados un (1) cupo por cada cinco (5) unidades de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada quince (15) unidades de vivienda.

**B. En proyectos con uso comercial:**

1. Comercio Grupo 1: Privados un (1) cupo por cada 50 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida.
2. Comercio Grupo 2: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 200 M2 de área construida.
3. Comercio Grupo 3: Privados un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 300 M2 de área construida.

**C. En proyectos con uso institucional:**

1. Institucional Grupo 1: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida.
2. Institucional Grupo 2: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 200 M2 de área construida.
3. Institucional Grupo 3: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 250 M2 de área construida.
4. Institucional Grupo 4: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 300 M2 de área construida.

**D. En proyectos con uso industrial:**

1. Industria Grupo 1: Mínimo un (1) estacionamiento.
2. Industria Grupo 2: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida.
3. Industria Grupo 3: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida.
4. Industria Grupo 4: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 200 M2 de área construida.
5. Industria Grupo 5: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 250 M2 de área construida.

En los literales B, C y D, cuando se refiere al área de construcción, se debe entender área de construcción útil para cada actividad, lo que significa que se excluyen las áreas de circulación, de servicios y las destinadas a parqueo.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

12.12 Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se deberá garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán construirse a distancias menores de 15 metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

12.13 Se podrá autorizar el parqueo en las bahías de estacionamiento existentes y la construcción de bahías de estacionamientos para uso exclusivo de las personas con movilidad reducida, previa autorización consensada de las Secretarías de Desarrollo Territorial y Tránsito Municipal.

12.14 Está prohibido estacionar vehículos en los siguientes lugares:

- ✚ Sobre andenes, jardines, zonas verdes o sobre espacio público destinado para peatones, recreación o conservación.
- ✚ En vías arterias, autopistas, zonas de seguridad, dentro de un cruce o en curvas.
- ✚ En vías principales y colectoras en las cuales expresamente se indique la prohibición o la restricción en relación con horarios o tipos de vehículos.
- ✚ En puentes, viaductos, túneles, pasos bajos, estructuras elevadas o en cualquiera de los accesos a éstos.
- ✚ En zonas expresamente destinadas para estacionamiento o parada de cierto tipo de vehículos, incluyendo los paraderos de vehículos de servicio público, o para limitados físicos.
- ✚ En carriles dedicados al transporte masivo.
- ✚ A una distancia mayor de treinta (30) centímetros de la acera.
- ✚ En doble fila de vehículos estacionados, o frente a hidrantes y entradas de garajes o donde interfiera con la salida de vehículos estacionados.
- ✚ En zona de seguridad y de protección de la vía férrea, en la vía principal, vías secundarias, apartaderos, estaciones y anexidades férreas.
- ✚ Para vehículos de más de 5 toneladas, en el Corredor Universitario.
- ✚ En estacionamientos o zonas de motos y bicicletas.
- ✚ Donde las autoridades de tránsito lo prohíban.

12.15 Se permitirá el desarrollo de estacionamientos en todas las áreas de actividad y polígonos normativos, siguiendo las condiciones de edificabilidad del sector en el que se encuentre localizado. En estas edificaciones o en las destinadas a otras actividades, podrán incluir sistemas y tecnologías alternativas en altura, entre ellos los denominados duplicadores en altura, en cuyo caso la altura mínima para el almacenamiento de cada vehículo será de 1.80 metros, así como dispositivos de estacionamiento automático, con las condiciones y parámetros establecidos para las edificaciones señaladas en el Código Colombiano de Sismo-resistencia, NSR-10. Todas las edificaciones de estacionamientos podrán incluir zonas especializadas para los vehículos destinados a la carga y descarga de mercaderías y espacios exclusivos para motos y bicicletas.

13. Sótanos y semisótanos. El Sótano es el piso o nivel de la edificación construido por debajo del nivel del andén colindante y la edificación y el semisótano es la planta de la edificación, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta máximo un metro cincuenta (1,50) de la parte superior de la placa de cubierta por encima de esa rasante.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

En todos los casos, estas plantas de las edificaciones deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- ✚ En las zonas de la ciudad que por sus características urbanísticas la línea de propiedad y construcción coincida, las rampas peatonales y/o escaleras deben ubicarse al interior de la línea de construcción. Y en ningún caso se permitirán la localización de escaleras en el área de antejardín para acceder al segundo piso de la edificación o al sótano.
- ✚ Para todo tipo de edificaciones se permite la construcción de sótanos y semisótanos con destinación exclusiva para estacionamientos e instalaciones necesarias como subestaciones eléctricas, tanques, bombas hidroneumáticas, fosos para ascensores y depósitos, excepto en las zonas de aislamiento entre predios y edificaciones frente a rondas de protección y/o preservación de fuentes hídricas, en las cuales no se permitirá su construcción.
- ✚ Las rampas de acceso y/o salida a sótanos y semisótanos podrán construirse a partir de la línea de propiedad, excepto en edificaciones sobre regionales arteriales, semiarterias y colectoras, o en las vías que se proyecte su ampliación, en las cuales se deberán ubicar a partir de la línea de construcción.
- ✚ La altura libre mínima para sótanos y semisótanos, medida entre el nivel de acabado de piso y el nivel inferior de la placa de cubierta, será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) hasta un máximo de dos metros con ochenta centímetros (3,80 m).
- ✚ Los sótanos y semisótanos podrán adosarse en laterales y fondo. En las partes donde sobresalgan del terreno, por desniveles en el caso de los sótanos o por la altura, de un metro con cincuenta centímetros (1.50mts), del semisótano autorizada entre el nivel del andén y la cara de placa superior del semisótano, se deberá utilizar los mismos materiales de las fachadas de la edificación, pudiéndose, en el caso de los semisótanos, colocar ventanas, hacia el frente de la edificación solo en los casos en que se cuente con antejardín, pero en ningún caso se permitirán semisótanos en el área correspondiente a la zona de antejardín.
- ✚ Se pueden construir sótanos o semisótanos para parqueo público bajo las plazas y parques públicos, siempre y cuando no afecten su configuración espacial como área recreativa, pasiva y/o activa, y mantenga sus condiciones de accesibilidad incluyente.
- ✚ Los sótanos y semisótanos no se contabilizarán como parte de los pisos útiles para la determinación de la altura de la edificación. No obstante, si llegaran a sobrepasar, por razones técnicas, la altura máxima permitida entre el nivel del andén y nivel superior de la placa de cubierta del semisótano, es decir, un metro con cincuenta (1,50 m), se contabilizarán como un piso útil dentro de la altura permitida.
- ✚ Los sótanos y semisótanos deben disponer de medios naturales, mecánicos o artificiales de ventilación e iluminación para efecto de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad mínima en los mismos. Igualmente, se requiere que en sótanos y semisótanos se disponga de sistemas de bombeo para aguas servidas y aguas lluvias que conecten a las redes de alcantarillado.
- ✚ Los conjuntos comerciales que requieren de sótano o semisótano deberán conservar el sentido del eje vial y las escaleras y rampas de acceso y salida de estos espacios deberán construirse a partir de la línea de construcción hacia el interior del lote y no usar el espacio público, sin ninguna excepción.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- ✚ Las rampas de acceso vehicular tanto en sótanos, semisótanos y primer piso deberán tener un ancho libre mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m); y cuando el predio cuente con frente mayor o igual a treinta metros ( $\geq 30,00$  m) solo se permite ocupar un tercio (1/3) del frente total como máximo.
- ✚ Cuando se hayan desarrollado sótanos y semisótanos hasta el límite lateral de la línea de propiedad, las cubiertas de dichos espacios se manejarán como techos verdes, con especies arbustivas de bajo porte y jardines de ornamentación, complementadas con las correspondientes circulaciones de 1.20 de ancho.
- ✚ La altura del semisótano no podrá ser superior a un metro con cincuenta centímetros (1.50mts) entre el nivel del andén y la cara de placa superior del semisótano. En los andenes no se permiten desniveles transversales. La placa de cubierta del semisótano no podrá tener voladizos, ni extenderse hacia la zona de antejardín.

14. Rampas vehiculares y peatonales.

En todos los casos las rampas de acceso y salida vehicular deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- ✚ Las rampas de acceso vehicular en sótanos, semisótanos y primer piso deberán tener un ancho libre mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m).
- ✚ Las rampas de acceso y/o salida a sótanos y semisótanos y primer piso de acceso vehicular, que no estén sobre vías regionales, metropolitanas, arterias, semiarterias, colectoras y de transporte masivo, o en las vías que se proyecte su ampliación, podrán construirse a partir de la línea de propiedad.
- ✚ En predios esquineros el acceso vehicular y la rampa correspondiente deben ubicarse por la vía de menor jerarquía.
- ✚ El retiro mínimo entre el acceso vehicular y la intersección vial más próxima deberá ser mayor a quince (15,00) metros. En caso de no poder cumplir con esta distancia por la dimensión de frente del predio, se accederá al lote por el extremo más alejado de la intersección vial.
- ✚ Las rampas de acceso y/o salida vehicular se podrán ubicar en uno de los aislamientos laterales, cuando cumpla con el ancho mínimo establecido y la inclinación máxima para las rampas vehiculares será del máximo del quince (15%).
- ✚ Para el diseño y construcción de rampas peatonales se deberá cumplir como mínimo con lo establecido en la Norma Técnica Colombiana NTC 4143-2004, la cual indica la accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, rampas fijas; el Decreto 1538 de Mayo 17 de 2005, “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997”, y las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
- ✚ El ancho libre en rampas ubicadas en espacios públicos deben ser mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m).
- ✚ Las rampas al interior de edificios tendrán mínimo un metro (1,00 m) de ancho.
- ✚ Las rampas de acceso peatonal se les permitirán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- ✚ En las zonas que por las condiciones naturales del terreno, se requiera trabajar el antejardín en un nivel superior al del andén, se podrán presentar escaleras y rampas de acceso peatonal a la edificación a partir de la línea de propiedad si el perfil vial pertenece a la malla local, en los otros casos deberá manejarse a partir de la línea de construcción.
- ✚ En ningún caso se permiten rampas o escaleras que atraviesen o modifiquen el nivel del andén y la zona verde pública, obstaculizando la libre circulación peatonal y vehicular.

15. Escaleras. En todos los casos, las escaleras de acceso y salida peatonal exteriores, interiores, de circulación interna, privadas, públicas, mecánicas, entre otros tipos, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

15.1 Todas las escaleras que tengan función como medio de evacuación deberán tener el carácter de construcción fija permanente y cumplir con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

15.2 Cuando las escaleras sólo se utilicen como medio de acceso a sitios ocupados por equipos que exijan revisión periódica, podrán ser de carácter temporal.

15.3 La proyección de escaleras no se permite en aislamientos laterales, posteriores ni voladizos.

15.4 Las circulaciones internas por medio de escaleras deben servir hasta el nivel superior de la placa de azotea, sótanos y semisótanos, cuando aplique.

15.5 El ancho libre de las escaleras al interior de edificaciones, no podrá ser menor a un metro con diez centímetros (1,10 m). Si la separación de los pasamanos a la pared supera los cinco centímetros (0,05 m), el ancho de la escalera deberá aumentarse en igual magnitud.

15.6 En cualquier tipo de desarrollo, el ancho libre de las escaleras exteriores o que hagan parte del espacio público deberá ser mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m). Si la separación de los pasamanos a la pared supera los cinco centímetros (0,05 m), el ancho de la escalera debe incrementarse en igual magnitud.

15.7 En edificaciones residenciales, las escaleras de uso privado al interior de viviendas o apartamentos, podrán tener un ancho mínimo de un metro (1,00 m).

15.8 De todas formas, siempre se deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en el Título K sobre la carga de ocupación, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan en cuanto a dimensiones, acabados, cantidad y medios de evacuación.

15.9 Las escaleras y rampas deberá contar con pasamanos a una altura del nivel de piso de noventa centímetros (0,90 m) y se deben extender diez centímetros (0,10 m), tanto al comienzo como a la salida de la rampa o escalera.

15.10 Todas las escaleras deben ser iluminadas y susceptibles de presurizar (libres de corrientes de aire), mediante el cierre de ventanas o esclusas, para que en caso de incendio sean refugios transitorios y lugares de evacuación, cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Sismo Resistencia NSR 10, y las normas que lo adicionen, modifiquen y/o sustituyan.

15.11 En todos los casos, las escaleras de evacuación de todos los tipos de edificación no podrán ocuparse con ningún tipo de elemento que obstaculice el libre tránsito de las personas. No se permite la instalación de gabinetes contra incendio en las escaleras, estos deberán localizarse en los pasillos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

15.12 En ningún caso se permitirán la localización de escaleras en el área de antejardín para acceder al segundo piso de la edificación o al sótano.

15.13 En todos los casos, las escaleras deberán desarrollar la huella y contrahuella de las escaleras interiores cumpliendo los requisitos de la NTC 4145, Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, Escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Pasillos, Corredores y demás requisitos de la NTC 4140 que apliquen así:

- ✚ El ancho mínimo de huella, sin incluir proyecciones, debe ser de treinta centímetros (0,30 m) y la diferencia entre la huella más ancha y la más angosta, en un trayecto de escaleras, no debe llegar a los dos centímetros (0,02 m).
- ✚ La altura de la contrahuella no debe ser menor de catorce centímetros (0,14 m) ni mayor de diecisiete centímetros (0,17 m); la diferencia entre la contrahuella más alta y la más baja en un trayecto de escaleras, debe mantenerse por debajo dos centímetros (0,02 m).
- ✚ La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de dos contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, oscile entre sesenta y dos centímetros (0,62 m) y sesenta y cuatro centímetros (0,64 m).
- ✚ Puede permitirse el uso de tramos curvos entre dos niveles o descansos, solo si los peldaños tienen un mínimo de veinticuatro centímetros (0,24 m) de huella, medidos sobre una línea situada a 1/3 del borde interior del tramo, y como máximo a cuarenta y dos centímetros (0,42 m) en el borde exterior.

16. Manejo de Ascensores. Se exigirá ascensor cuando la edificación cumpla con alguna de las siguientes condiciones:

- ✚ Toda edificación en altura de carácter público, privado o mixto, en cualquier uso, que tenga una altura superior a cinco (5) pisos o diecinueve (19,00) metros de altura debe contar con el servicio de ascensores.
- ✚ En los establecimientos comerciales de bienes y servicios de dos (2) pisos o más, con más de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) en cada planta, será obligatoria la presencia de un ascensor o de rampas para el desplazamiento de personas discapacitadas a cada uno de los pisos.
- ✚ Se exigirá, en establecimientos comerciales de bienes y servicios, un ascensor adicional por cada diez mil metros cuadrados de construcción.
- ✚ Las edificaciones residenciales que cuenten con apartamentos o unidades dúplex ubicadas a partir del quinto (5) piso no requerirán ascensor cuando la totalidad de dichas unidades habitables tenga su acceso únicamente desde el quinto piso.
- ✚ Los ascensores no pueden proyectarse sobre los aislamientos obligatorios.
- ✚ En el caso de edificaciones desarrolladas anteriormente al 1ro de enero de 2001, podrán desarrollar ascensores en uno de los aislamientos laterales y/o en el aislamiento posterior, con el propósito de mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad restringida.
- ✚ En toda edificación que debido a su altura y a su función requiera ascensor y/o sea necesario instalar motobomba para el suministro de agua potable, debe contar con planta eléctrica de emergencia que permita mantener el suministro continuo de energía eléctrica en vestíbulos públicos principales, circulaciones, escaleras, ascensores, motobombas y demás espacios que lo requieran.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- ✚ La implementación de rampas mecánicas, escaleras eléctricas, y demás medios de transporte vertical, no exime del cumplimiento de la exigencia de ascensores.

17. Desarrollo de Puentes y túneles. Para el desarrollo de puentes y/o túneles peatonales se podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo, con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Territorial, previo análisis de factibilidad técnica, impacto urbano y viabilidad expedida por dicha entidad. Los enlaces pueden ser entre inmuebles privados, entre inmuebles privados y elementos del espacio público, entre bienes de uso público e inmuebles privados y/o entre bienes de uso público.

En todo caso, los puentes y/o túneles peatonales deberán guardar una altura libre mínima entre piso y cubierta de 2,30 metros, condiciones de seguridad, deberán prever ductos de drenaje y conexiones para un adecuado manejo para las escorrentías pluviales, se podrán desarrollar en materiales tales como acero, aluminio, hierro y sus bases en concreto, estos son estáticos, deberán cumplir con condiciones de sismo-resistencia y podrán ser de diversos tamaños, los cuales dependen en gran parte de la carga de tráfico particular que ha de soportar, como también de la distancia de la vía, lado a lado. Los puentes vehiculares deberán contar con andenes laterales de 1,30 metros de ancho mínimo a lado y lado. Su construcción deberá cumplir con la normatividad de la Ley 361 de 1997 y los decretos reglamentarios que la han desarrollado y adicionado, así como todas las normas relacionadas con las personas discapacidad desde un enfoque diferencial.

18. Peatonalización de vías vehiculares. Con el propósito de priorizar el transporte sostenible no motorizado, peatonal o en bicicleta, la Secretaría de Desarrollo Territorial, en conjunto con la Secretaría de Tránsito, podrán determinar la peatonalización de vías vehiculares y/o su cambio de uso como vías de circulación vial restringida mediante Resolución y en zonas definidas según los parámetros y lineamientos de los instrumentos de planificación que desarrollen y complementen la presente Revisión General del PBOT Municipal.

19. Red de ciclorutas. El sistema de ciclorutas se encuentra conformado por el conjunto de franjas de vías localizadas en carriles y/o zonas municipales que hacen parte del perfil de las vías regionales arteriales y semiarterias de la ciudad, sobre las cuales se exige un carril exclusivo para bicicletas, en uno o doble sentido con un ancho mínimo de uno con veinte metros (1.20 metros).

20. Cumplimiento de las normas de sismoresistencia. Todas las construcciones que se adelanten en el Municipio de Puerto Colombia deberán sujetarse a las normas establecidas por la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-10, Decreto 0926 de 2010, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 de 2012 y aquellas que las reglamenten, complementen y/o modifiquen. Estas condiciones normativas se aplicarán, de acuerdo con las categorías establecidas con la NSR-10, a los siguientes espacios y ambientes:

- ✚ Espacios y ambientes exteriores con su equipamiento urbano.
- ✚ Establecimientos industriales y lugares de trabajo
- ✚ Establecimientos de prestación de Servicios de Salud.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- ✚ Establecimientos Educativos
- ✚ Establecimientos para Culto Religioso
- ✚ Establecimientos Carcelarios
- ✚ Establecimientos Cuartelarios
- ✚ Establecimientos de vivienda temporal y definitiva tales como:
- ✚ Hoteles, moteles, campamentos y afines.
- ✚ Unidades unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares.
- ✚ Establecimientos de diversión y recreación pública tales como:
- ✚ Unidades y complejos deportivos.
- ✚ Centros turísticos y recreativos.
- ✚ Parques, complejos vacacionales y lugares de descanso.
- ✚ Lugares y sitios históricos.
- ✚ Cines, teatros y salas de espectáculos.
- ✚ Establecimientos de servicios públicos y comerciales tales como:
- ✚ Supermercados y plazas de mercado.
- ✚ Instituciones bancarias, corporaciones financieras y afines.
- ✚ Unidades y complejos comerciales.
- ✚ Terminales de transporte.
- ✚ Oficinas y agencias.

21. Cumplimiento de normas para discapacitados. Todas las edificaciones, sin excepción, deberán cumplir con las normas nacionales para accesibilidad e integración de los discapacitados, en especial, las siguientes:

- ✚ Ley 361 de 1997 “Ley de Discapacidad”, por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
- ✚ Ley 715 de 2001 que tiene incidencia en el tema del manejo de la discapacidad, determina las responsabilidades que tiene la Nación y las entidades territoriales, en la formulación y ejecución de los planes, programas y proyectos de los sectores de educación, salud en correspondencia con lo determinado en la Ley 100 de 1993 y 115 de 1994; y en los denominados “otros sectores”, entre los cuales están transporte, deporte y recreación, cultura, prevención y atención a grupos vulnerables.
- ✚ En todo caso, todas las edificaciones deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Resolución 14.861 del 4 de octubre de 1985 expedida por el Ministerio de Salud, sobre normas para la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los discapacitados.
- ✚ Ley 12 de 1987, la cual suprime algunas barreras arquitectónicas.

22. Vivienda de Interés Social. En atención a lo dispuesto en los Artículos 46 de la Ley 1537 de 2012 y 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, se determina que en los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable urbano, y que no podrán ser inferiores a:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<i>Tipo de vivienda</i>	<i>Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana</i>
<i>VIP</i>	<i>20%</i>

Así mismo según lo dispuesto en el Artículo 2.2.2.1.5.3.1 Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo, del Decreto 1077 de 2015 y ss., para el cumplimiento de la obligación establecida, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- ✚ En el mismo proyecto.
- ✚ Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.
- ✚ Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el municipio para el efecto.

Cuando la exigencia de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

A su vez, los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio.

La obligación de destinar suelo para se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2=A1x (V1/V2)$$

Donde:

A2= Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1= Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2= Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante la Secretaría de Desarrollo Territorial, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, la Secretaría de Desarrollo Territorial, al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

Los valores catastrales de que trata la fórmula aquí definida, podrán ser sustituidos por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto adonde se debe trasladar la obligación.

En ningún caso, se podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el municipio para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales, mediante la compra de derechos fiduciarios.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita anteriormente, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Para verificar el cumplimiento de esta obligación, el Secretario de Desarrollo Territorial requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

No se entenderá cumplida la obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS o VIP.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Sin perjuicio en lo aquí dispuesto, el municipio podrá crear fondos para el desarrollo de programas VIS o VIP, como mecanismos de manejo de cuenta sin personería jurídica, que podrán ser administrados mediante contratos de fiducia mercantil. En todo caso, y con el fin de estimar el monto de esta obligación, se definirá el portafolio de los proyectos VIS o VIP a los cuales se trasladará la obligación de suelo VIS o VIP.

Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que esté sometido el respectivo predio. En caso que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

La exigencia del cumplimiento de suelo para VIS y/o VIP no será exigible en trámites de licencias de construcción en ninguna de sus modalidades.

Hasta tanto el municipio implemente el mecanismo de compra de derechos fiduciarios, los interesados que deseen acogerse a los mismos, deberán suscribir un compromiso con la entidad pública que desarrolle programas y proyectos VIS o VIP mediante el cual se garantice el cumplimiento de dicha obligación. Las entidades respectivas establecerán las garantías para celebrar este tipo de compromiso, los cuales serán requisito para la expedición de las licencias.

Mientras el municipio implemente el mecanismo de compra de derechos fiduciarios, también se permitirá, de manera transitoria, que el cumplimiento de la obligación de destinar suelos para VIP en predios sujetos al tratamiento de desarrollo, se efectúe mediante la compra de derechos fiduciarios en proyectos de terceros.

En estos casos, el cumplimiento de la obligación solo podrá llevarse a cabo en las áreas útiles destinadas a vivienda que superen el porcentaje mínimo de suelo a destinar a VIP en el predio receptor. Para el trámite de licencias de urbanización, el Secretario de Desarrollo Territorial, deberá verificar la compra de derechos fiduciarios y el registro en el folio de matrícula inmobiliaria del predio receptor de los suelos afectados a este tipo de vivienda, dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

No se entenderá cumplida la obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIP.

Una vez el municipio implemente el mecanismo de compra de derechos fiduciarios, no se permitirá la compra de derechos fiduciarios a terceros para acreditar el cumplimiento de la obligación.

23. Tecnologías de la información y las comunicaciones. La Ley 1753 de 2015, contempla que con el propósito de garantizar el ejercicio y goce efectivo de los derechos constitucionales a la comunicación, la vida en situaciones de emergencia, la educación, la salud, la seguridad personal, y, el acceso a la información, al conocimiento, la ciencia y a la cultura, así como el de contribuir a la masificación del Gobierno en Línea, de conformidad con la Ley [1341](#) de 2009, es deber de la Nación asegurar la prestación continua, oportuna y de calidad de los servicios públicos de comunicaciones para lo cual velará por el despliegue de la infraestructura de redes de telecomunicaciones en las entidades territoriales. Para este efecto, las autoridades de todos los órdenes territoriales identificarán los obstáculos que restrinjan, limiten o impidan el despliegue de infraestructura de telecomunicaciones necesaria para el ejercicio y goce de los derechos constitucionales y procederá a adoptar las medidas y acciones que considere idóneas para removerlos.

En este sentido se determina reglamentar los principios y orientaciones generales para el desarrollo y despliegue de la infraestructura requerida para la provisión de redes y servicios de tecnologías de la información y las comunicaciones en el Municipio. Así como también, establecer las condiciones para la regularización de la infraestructura existente instalada, de la siguiente manera:

23.1 **Ámbito de aplicación.** Están incluidas en el ámbito de aplicación de estas disposiciones, las infraestructuras radioeléctricas con antenas susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 9 KHz a 300 GHz que se encuentren situadas en el territorio municipal, y concretamente:

-  Antenas e infraestructura de telefonía móvil y otros servicios de radiocomunicación móvil.
-  Infraestructura e instalaciones radioeléctricas de redes públicas fijas.

23.2 **Uso del suelo compatible con la infraestructura TIC.** La infraestructura TIC podrá instalarse en los polígonos normativos diferentes a los residenciales y a las áreas y edificaciones patrimoniales, de conformidad con el artículo 193 de la Ley 1753 de 2015, respetando las disposiciones de edificabilidad de cada polígono normativo.

23.3 **Instalación, localización y despliegue de la infraestructura.** De conformidad con las disposiciones previstas en la presente Revisión General del PBOT Municipal, la localización, instalación y despliegue de la infraestructura propia para la prestación de los servicios soportados en las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), estacionaria o portátil, debe ajustarse a los siguientes lineamientos:

-  Tramitar y obtener, antes de instalarlas, los permisos correspondientes.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- ✚ En las áreas y edificaciones patrimoniales, someterse a los lineamientos o nomas que sobre la materia emite el Ministerio de Cultura.
- ✚ En las zonas verdes, espacio público o inmuebles de propiedad del municipio se podrán instalar antenas en postes, fachadas, luminarias o estructuras similares de amoblamiento urbano, las cuales deben cumplir con la normatividad vigente.
- ✚ En zonas ambientalmente protegidas, siempre y cuando se tenga un concepto favorable de la autoridad ambiental competente.
- ✚ Todas las instalaciones sin excepción deberán cumplir con las restricciones que establezca en altura y seguridad de la Aeronáutica Civil.

23.4 Ubicación de antenas en azoteas o placas de edificios. En caso de localización de antenas en azoteas o placas de cubiertas de edificios y sin perjuicio de lo establecido por la Aeronáutica Civil, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- ✚ No ocupar áreas de emergencias o helipuertos.
- ✚ No ocupar áreas de acceso a equipos de ascensores y salida a terrazas, ni obstaculizar ductos.
- ✚ Los Proveedores de Redes y Servicios de Telecomunicaciones (PRST) deberán presentar el análisis estructural de la azotea o cubierta donde se instalará la estructura o equipos.
- ✚ Elementos como riendas, cables, tensores y similares, se permiten siempre y cuando no sean anclados o sujetos a elementos de fachada.
- ✚ Revisar las condiciones para mimetización de acuerdo con lo establecido en estándares internacionales para lugares catalogados como patrimonio por su arquitectura.

23.5 Infraestructura de bajo impacto. Sin perjuicio de la regulación que pueda llegar a expedir en la materia cualquiera de las entidades nacionales del sector de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, la cual primará sobre las otras reglamentaciones, se considera infraestructura de bajo impacto:

- ✚ Aquella infraestructura de telecomunicaciones que incluyendo sus equipos de soporte y complementarios, que al ubicarse sobre terrazas de edificaciones no superen los seis metros (6 m) de altura sobre el nivel del punto fijo y/o el punto más alto del edificio.
- ✚ La infraestructura de telecomunicaciones que incluyendo sus equipos de soporte y complementarios cuya altura no sea superior a cinco (5) metros, podrán ubicarse sobre las fachadas de cualquier edificio, siempre y cuando se acoplen de acuerdo con el color y estilo arquitectónico de la edificación donde estén instaladas (Armonización).
- ✚ Aquellos elementos como armarios o elementos complementarios sobre el espacio público en zonas clasificadas como industriales o de alto Impacto.
- ✚ Aquellos elementos o estructuras que no requieren obra civil para su implementación.

23.6 Cooperación público-privado en intervención del Espacio Público. Cuando cualquiera de las entidades públicas del nivel municipal planee intervenir el espacio público para la instalación o subterranización de redes TIC, y desee generar economías de escala contando con la participación de los operadores TIC, la entidad pública podrá comunicar a éstos tal posibilidad de intervención.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

23.7 Plan de Despliegue. Para posibilitar una información general a las autoridades municipales, cada proveedor de redes y servicios de telecomunicaciones interesado en realizar el despliegue de infraestructura en el municipio de Puerto Colombia, deberá presentar dentro de los tres primeros meses de cada año ante la autoridad municipal competente, una descripción general de su plan anual de despliegue de infraestructura y servicios de TIC.

23.8 Naturaleza del plan de despliegue. El Plan de Despliegue constituye un documento que recoge como mínimo el número de sitios o zonas a ser intervenidos con el despliegue de redes fijas y antenas, así como el cronograma tentativo de instalación. El Plan tendrá carácter no vinculante para los proveedores y será actualizado por los mismos a medida que sea necesario, si bien en caso de que el despliegue no se ajuste al Plan presentado ante la autoridad municipal competente, los proveedores de redes y servicios de telecomunicación (PRST) deberán proceder a su actualización de acuerdo con lo estipulado en el artículo de actualización y modificación del plan de despliegue.

23.9 Contenido del Plan de Despliegue. El Plan de Despliegue debe contener, el número de sitios o zonas a ser intervenidas con el despliegue de redes fijas y antenas en el municipio donde el PRST tenga interés en prestar los servicios ofrecidos. Y debe adjuntarse, como mínimo, la siguiente documentación:

- ✚ Copia del título habilitante para la prestación de los servicios de telecomunicaciones, de conformidad con lo previsto en la Ley 1341 de 2009.
- ✚ Listado de zonas a ser intervenidos y tipo de red a ser desplegada (fija o móvil).
- ✚ Cronograma tentativo para la intervención de los sitios o zonas identificados por el PRST.

23.10 Actualización y modificación del plan de despliegue. Para la actualización y modificación del Plan de despliegue se deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- ✚ El PRST podrá realizar las modificaciones que considere necesarias al Plan de Despliegue.
- ✚ Los operadores deberán comunicar a la Secretaría de Desarrollo Territorial las modificaciones o actualizaciones, si las hubiere, del contenido del Plan de Despliegue presentado, para su aprobación.

23.11 Continuidad en la prestación de los servicios de TIC. Para garantizar la prestación continua y eficiente de los servicios públicos de comunicaciones, el Municipio, a través de la Secretaría de Desarrollo Territorial, podrá acordar con el proveedor de redes y servicios de telecomunicaciones la instalación de infraestructura TIC, en predios destinados al uso público y/o en bienes inmuebles de propiedad pública, pactando las retribuciones que corresponda.

23.12 Solicitud para instalación. La solicitud de permisos para la instalación de infraestructura de telecomunicaciones presentada por los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones, deberá contener los siguientes documentos:

- ✚ Acreditación del título habilitante para la prestación del servicio y/o actividad, bien sea la ley directamente, o licencia, permiso o contrato de concesión para la prestación de servicios y/o actividades de telecomunicaciones, según sea el caso.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- ✚ Plano de localización e identificación del predio o predios por coordenadas oficiales del país, de acuerdo con las publicaciones cartográficas del Instituto Agustín Codazzi y/o levantamientos topográficos certificados, indicando con precisión la elevación del terreno sobre el cual se instalará la estación, la ubicación, distribución y altura de las torres, antenas, y demás elementos objeto de instalación y la localización de la señalización de diferenciación de zonas, todo ello mostrando claramente la dimensión y/o tamaño de las instalaciones. Adicionalmente, se debe incluir la relación de los predios colindantes con sus direcciones exactas y los estudios que acrediten la viabilidad de las obras civiles para la instalación de las torres soporte de antenas.
- ✚ Cuando sea necesario adelantar obras de construcción, ampliación, modificación o demolición de edificaciones, se deberá adjuntar la respectiva licencia de construcción expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente.
- ✚ Concepto de alturas de construcción y/o instalación de torres para el servicio de comunicaciones y redes eléctricas, expedido por la Aeronáutica Civil, cuando a ello haya lugar.
- ✚ Según el caso y si así se requiere, licencia, permiso u otra autorización de tipo ambiental, expedido por la autoridad ambiental competente, para el caso de infraestructuras que se vayan a instalar en zonas de protección ambiental.
- ✚ Acogerse a lo definido por el Ministerio de Cultura en cuanto a mimetización se requiere.

23.13 Limitaciones y condiciones de protección a la población. La instalación y despliegue de la infraestructura de TIC deberá observar los siguientes aspectos:

- ✚ Aspectos generales: La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicaciones deberán observar la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial lo establecido en el Decreto 195 de 1995 o la norma que lo modifique o sustituya, por el cual se adoptan los límites de exposición de las personas a campos electromagnéticos y se adecuan procedimientos para la instalación de estaciones radioeléctricas, para lo cual la Agencia Nacional del Espectro (ANE) realizará las mediciones que permitan la generación de mapas geo referenciados de monitoreo, de acuerdo a la metodología y condiciones definidas por la ANE. Adicionalmente, no podrán establecerse nuevas instalaciones o modificar las existentes cuando de su funcionamiento conjunto se determine, por, que superan los límites de exposición permitidos.
- ✚ Con carácter general, y respetando siempre el principio de neutralidad tecnológica, las estaciones radioeléctricas de radiocomunicación deberán utilizar la solución constructiva que reduzca al máximo, siempre que sea posible, el impacto visual y ambiental. Así mismo deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada, adoptando las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano, con las debidas condiciones de seguridad.
- ✚ La instalación de las infraestructuras radioeléctricas se efectuará de forma que se posibilite el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubiquen.
- ✚ De conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 99 de 1993, cuando la instalación de la infraestructura de telecomunicaciones se pretenda ejecutar en zonas ambientalmente protegidas, el proveedor de redes y servicios de telecomunicaciones

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

deberá contar con la respectiva autorización de las Corporaciones Autónomas Regionales como administradoras de los recursos naturales renovables en el área de su jurisdicción, o quien haga sus veces.

- ✚ La ubicación de las estaciones radioeléctricas, deberá llevarse a cabo con sujeción a lo previsto en los reglamentos aeronáuticos y demás normas expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, UAEAC.

23.14 Intervención en el Espacio Público. Para la instalación de infraestructura de telecomunicaciones en el espacio público, se deberá obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público para la provisión de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de tecnologías de la información y las comunicaciones, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en concordancia con el artículo 26 de la Ley 142 de 1994, y la presente Revisión General del PBOT.

23.15 Subterranización en zonas patrimoniales. El Municipio podrá, ordenar la subterranización obligatoria de las redes en aquellas zonas que de acuerdo con la Ley 1185 de 2008, o demás normas que la complementen, adicionen y/o modifiquen, sean catalogadas como de interés cultural o histórico.

23.16 Componentes subsistema de tecnologías de la información y las comunicaciones. Los componentes del sistema de tecnologías de la información y las comunicaciones incluyen distintos tipos, entre otros, la telefonía básica conmutada, telefonía móvil o celular, internet, televisión y radio. Estos sistemas incluyen, para su desarrollo y correcto funcionamiento, entre otros elementos, terminales, postes, redes subterráneas y aéreas de comunicación (LAN, MAN, WAN, entre otras), cajas, cámaras, ductos, armarios, procesadores de telecomunicaciones, canales de comunicaciones, computadoras, y software para el control de las telecomunicaciones.

Igualmente, los sistemas de tecnologías de la información requieren para su desarrollo equipamientos del siguiente tipo: Sedes administrativas principales, Sedes administrativas descentralizadas, Centros de operaciones y mantenimiento, Oficinas de atención a usuarios, y, Bodegas de almacenamiento. Así como elementos de mobiliario urbano, los cuales se podrán localizar en espacios públicos.

23.17 Componente de telefonía básica conmutada e Internet. Respecto del componente de telefonía básica, además de la reglamentación nacional que regula el tema, se regirá por las condiciones establecidas en el presente Documento, en especial, lo comprendido por los siguientes elementos:

- ✚ Infraestructuras e instalaciones técnicas.
- ✚ Centrales de conmutación, dentro de las cuales se encuentran las centrales y subcentrales netas, centrales y subcentrales combinadas, HUB o SDS: Salones de distribución de servicios.
- ✚ Redes, como red aérea con postes de telecomunicaciones y/o red subterránea, la cual incluye cajas y tapas sobre espacio público.
- ✚ Armarios - concentradores.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

23.18 Requerimientos para la telefonía básica conmutada. Para el desarrollo de instalaciones que permitan la actividad de la telefonía básica conmutada se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- ✚ Como principio general todos los tipos de infraestructura se ubicarán de tal manera que generen el menor impacto paisajístico y urbanístico, y garanticen la adecuada prestación del servicio.
- ✚ Los operadores de los servicios de telefonía celular y telefonía fija deben preferiblemente y en los casos en que sea posible, compartir infraestructuras comunes, para minimizar los impactos visuales y paisajísticos.
- ✚ Las centrales, las subcentrales y los salones de distribución de servicios de telefonía básica conmutada podrán desarrollar en el mismo predio usos complementarios correspondientes a oficina técnica, oficina administrativa, celaduría, bodega para almacenamiento, área de operación y mantenimiento, con el cumplimiento de las normas de edificabilidad del sector en el que estén permitidas.
- ✚ Las centrales solo podrán localizarse en suelo urbano en polígonos comerciales e industriales
- ✚ Las subcentrales y salones de distribución podrán localizarse en otros polígonos, a excepción de áreas o polígonos residenciales, áreas patrimoniales, o suelo de protección.
- ✚ Se prohíbe la instalación de estaciones base en antejardines y en estaciones de combustibles.

23.19 Componente de telefonía móvil o celular. Los sistemas de comunicaciones de telefonía móvil o celular se regularán por las normas nacionales sobre la materia y en el territorio del Municipio de Puerto Colombia por lo señalado en el presente decreto y en especial aplicará, entre otros, a los siguientes elementos:

- ✚ Estaciones fijas, base o repetidoras.
- ✚ Equipos de control.
- ✚ Las estaciones móviles o MS (Mobile Station).
- ✚ Las estaciones base o BS (Base Station).
- ✚ Los centros de conmutación de móviles o MSC (Mobile Station Center).
- ✚ Las centrales de telefonía pública conmutada o PSTN (Public Station Telephone Net) por sus siglas en ingles.
- ✚ Las centrales de conexión a las redes públicas de datos.
- ✚ Torres autosoportadas, arriostradas o de retenidas o monopolos.
- ✚ Postes.
- ✚ Mástiles en terrazas y/o azoteas de edificios distintos al residencial.

En caso de actualización de la tipología de tecnologías o la creación y desarrollo novedoso de otros elementos para este tipo de servicio público, se considerará incluido dentro del grupo de elementos aquí señalado, siempre y cuando cumpla con los aspectos y requerimientos técnicos mínimos exigidos para estas estructuras.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

23.20 Requerimientos para los componentes de telefonía móvil o celular. En la planificación de las instalaciones de telefonía móvil o celular, sus titulares y prestadores del servicio deberán desarrollar los siguientes criterios para su localización en el territorio municipal:

- ✚ La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de los elementos para el desarrollo de la telefonía móvil o celular deberán minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio y cumplir con las normas sobre exposición de personas a campos electromagnéticos, Decreto 195 de 2005, Resolución 1645 de 2005 y Circular 45.984 del 25 de julio de 2005 o las normas que lo adicionen o modifiquen.
- ✚ Se podrán ubicar en polígonos comerciales e industriales
- ✚ En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios de oficinas y comercios, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán, siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.
- ✚ La instalación de torres y monopolos para la prestación de telecomunicaciones inalámbricas no se permitirán en un radio menor a cien (100) metros de otras torres y monopolos de telecomunicaciones del mismo u otro operador en zonas de uso residencial. Se podrán instalar en el mismo punto compartiendo la infraestructura de soporte.
- ✚ Las estaciones de telecomunicaciones instaladas en edificaciones con alturas inferiores a diez (10) pisos, deben desarrollar la mimetización de la misma, de acuerdo con los parámetros señalados en el presente documento, conservando las condiciones urbanísticas del sector. Este numeral no aplica para polígonos Industriales.
- ✚ Los prestadores de servicios de telecomunicaciones procurarán la coubicación de infraestructura, la instalación en mobiliario urbano en espacio público y la instalación de mástiles en azoteas de edificios. Lo anterior, con el fin de mitigar el impacto en el contexto inmediato.

23.21 Ubicación de la infraestructura para telefonía móvil o celular. En todos los casos, las estructuras requeridas para el funcionamiento de la telecomunicación celular o móvil deberán cumplir con los siguientes parámetros para su ubicación o localización específica:

a) Polígonos residenciales:

- ✚ En zonas residenciales se permitirá la instalación de torres y monopolos para la prestación del servicio a una distancia de eje a eje de estructura con un mínimo de cien (100) metros, solo en bienes de uso público.
- ✚ Se permite la instalación de este tipo de infraestructura en elementos del mobiliario urbano de propiedad del Municipio, localizados en el espacio público, mediante licencia de intervención de espacio público y con la contraprestación económica definida por la entidad competente.
- ✚ Se prohíbe la instalación de antenas y/o estructuras para telecomunicación celular o móvil sobre las terrazas y/o azoteas de edificaciones en los polígonos residenciales

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

b) En otros polígonos:

- ✚ En polígonos distintos a residenciales, se podrá instalar estas torres y monopolos a una distancia de eje a eje de estructura con un mínimo de cien (100) metros en cualquier espacio siempre y cuando cumplan las condiciones de instalación aquí establecidas.
- ✚ No se permite la instalación en azoteas de establecimientos educativos, sala cunas, jardines infantiles, predios urbanos donde existan torres de alta tensión, ni en hogares de ancianos sin importar el polígono en el que se encuentren.
- ✚ La Secretaría de Desarrollo Territorial, será responsable de realizar el levantamiento de planos de localización de las antenas, postes y estructuras complementarias que sirvan de soporte para el desarrollo de esta tecnología en los siguientes seis (6) meses posteriores a la expedición de la presente Revisión General del PBOT.
- ✚ Al realizar el levantamiento del plano de localización, se incorporarán a la cartografía oficial del Municipio aquellas estructuras que cumplan con los requisitos y exigencias planteadas en este la presente Revisión General del PBOT Municipal. En aquellos casos en los que dichas estructuras no cumplan con las condiciones de norma, deberán ser reubicadas, para lo cual contarán con un plazo máximo de seis (6) meses.

23.22 Permisos para ubicación e instalación de infraestructuras para telecomunicaciones inalámbricas. En todos los casos, en suelo urbano y de expansión, este tipo de infraestructuras requerirán de un permiso de ubicación e instalación expedido por la Secretaría de Desarrollo Territorial para su localización específica en las zonas definidas para ello. En caso de requerirse instalaciones en suelo de protección, la Secretaría de Desarrollo Territorial podrá autorizarlas con concepto escrito, previo y favorable específico expedido por la autoridad ambiental competente, el cual deberá contener las condiciones y compensaciones correspondientes, en el marco del régimen de usos del área protegida y la zonificación ambiental propia de ese sector.

En el caso de solicitudes para la localización de infraestructuras para telefonía móvil en predios privados se realizará mediante licencia de urbanización y construcción a través de la Secretaría de Desarrollo Territorial. Para solicitudes de localización de infraestructuras para telefonía móvil en espacio público, se realizará a través de la Secretaría de Desarrollo Territorial mediante licencia de intervención de espacio público. En las zonas verdes, espacio público o inmuebles de propiedad del Municipio se podrán instalar los monopolos y antenas en postes, luminarias o estructuras similares de amoblamiento urbano las cuales deben cumplir con las normas descritas y pagarán un canon de arriendo de acuerdo con lo que establezca el Municipio.

23.23 Medidas de mitigación de impacto visual. En la instalación de las antenas, torres y otros elementos de soporte para la telefonía móvil o celular, se adoptarán las medidas necesarias para reducir los impactos ambiental y visual. Se cumplirán, en todo caso como mínimo, las reglas siguientes, las cuales deberán ser concertadas con la Secretaría de Desarrollo Territorial y la Secretaria del medio ambiente, así:

- ✚ En las instalaciones se deberá utilizar la solución constructiva técnicamente viable que mejor contribuya a la minimización del impacto visual y medioambiental. Así mismo deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada, adoptando las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano, con las debidas condiciones de seguridad, para

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

lo cual se desarrollarán medidas de mitigación directa y elementos paisajísticos de apoyo.

- ✚ Cuando se coloquen instalaciones sobre azoteas tipo mástil, la altura mínima de estos elementos será la necesaria para salvar obstáculos del entorno inmediato y permitir la adecuada propagación de la señal y garantizar las zonas de tránsito.
- ✚ Cuando se coloquen instalaciones sobre azoteas, estas deberán estar retiradas del borde de fachada exterior del edificio mínimo a 2,00 metros y debidamente mimetizadas.
- ✚ La altura máxima de los mástiles sobre azoteas será de seis 6,00 metros desde su base hasta la punta máxima del elemento a instalar, las cuales deberán estar debidamente mimetizadas. Este numeral no aplicará en polígonos Industriales
- ✚ Cuando el elemento contenedor sea visible desde la vía pública, espacios abiertos o patios interiores, el color y aspecto de la envolvente se adaptarán a los del edificio y su ubicación se adecuará a la composición de la cubierta. Excepcionalmente, el contenedor se podrá colocar de forma distinta a la indicada, cuando en la solución propuesta se justifique que la instalación cumple los criterios de adecuación de impacto visual que se pretenden.
- ✚ Se podrán proponer obras de mejoramiento de espacio público en el área de influencia de la infraestructura que minimicen aún más el impacto urbanístico y arquitectónico.
- ✚ Se deberá retroceder el recinto contenedor o mimetizador por lo menos tres metros desde la fachada, de tal manera que la totalidad de la altura de la estructura quede inscrita en el plano de 45° formado desde la línea borde de fachada; disminuyendo y/o evitando la visualización de la antena desde la calle.

Las antenas de radio (FM y AM) y televisión ubicadas en suelo urbano cumplirán con las mismas condiciones señaladas en el presente numeral.

23.24 Implantación de infraestructura para telefonía celular o móvil en terrazas y/o azoteas de edificios no residenciales. Las instalaciones especiales no se contabilizarán como parte de la altura máxima permitida en las edificaciones de oficinas y de comercio, de acuerdo con el reglamento para cada zona. Las estructuras de soporte o mástiles, no podrán ser apoyadas o adosadas sobre el plano de la fachada principal o laterales del inmueble, ni sobre pretilas o antepechos de dicha fachada o de remates de balaustradas, barandas o rejas sobre balcones existentes sobre estos mismos elementos. Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- ✚ No ocupar áreas de emergencias o helipuertos.
- ✚ No ocupar áreas de acceso a equipos de ascensores y salida a terrazas, ni obstaculizar ductos.
- ✚ Los Proveedores de Redes y Servicios de Telecomunicaciones (PRST), deberán presentar el estudio estructural que demuestre la resistencia estructural de la azotea o cubierta donde se instalará la estructura o equipos.
- ✚ Se podrá instalar estructura de bajo impacto sobre las fachadas de los edificios o borde de azotea siempre y cuando estas sean mimetizadas o camufladas.
- ✚ Elementos como riendas, cables, tensores y similares, se permiten siempre y cuando no sean anclados o sujetos a elementos de fachada.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

- ✚ Los mástiles, sus equipos de soporte y complementarios, que al ubicarse sobre terrazas de edificaciones que no superen los cinco (5) metros de altura, podrán instalarse sobre el punto fijo y/o el punto más alto del edificio.
- ✚ Los mástiles, sus equipos de soporte y complementarios cuyo altura no sea superior a cinco (5) metros podrán ubicarse sobre las fachadas de cualquier edificio, siempre y cuando se acoplen de acuerdo con el color y estilo arquitectónico de la edificación donde estén instaladas (Mimetización).

23.25 Prohibiciones para la infraestructura de telefonía celular o móvil. Se prohíbe la instalación de este tipo de estructuras en las siguientes situaciones:

- ✚ Se prohíbe la localización de publicidad sobre la estructura de soporte de la antena y por supuesto, de la antena misma.
- ✚ No se permite su instalación en aislamientos de frente o antejardín, zonas de retiro lateral o retiro posterior de las edificaciones, o entre aislamientos de las edificaciones de un mismo proyecto,
- ✚ En los casos que se opte por la utilización de las instalaciones sobre azotea, se ubicará donde la edificación existente así lo permita. Los anclajes, si los hubiera, se emplazarán dentro del predio, cumpliendo con las condiciones de seguridad constructiva respecto a la medianera. En ningún caso podrá interferir en áreas de emergencia o de helipuertos, áreas de acceso de equipos de ascensores, ni la salida a terrazas u obstaculizar ductos.

23.26. Estructuras de soporte para telefonía celular o móvil. Se entiende por Estructuras de Soporte de Antenas para transmisión de Comunicaciones a todos aquellos elementos, que desde el terreno (nivel de suelo +0,00 m) o sobre la terraza o azotea de una edificación, son instalados con el fin de soportar las antenas transmisoras de ondas. Estas estructuras pueden ser auto-soportadas o arriostradas, así:

- ✚ Estructuras auto-soportadas: Estas estructuras se caracterizan porque su estabilidad y permanencia vertical se logra con su anclaje a una base a la tierra o sobre cubiertas, sin ser arriostradas. Dentro de estas encontramos mástiles, torres de sección constante o variable y Mono polos o Mono postes.
- ✚ Estructuras arriostradas: Estas estructuras se caracterizan porque, para su estabilidad y permanencia vertical deben, además de anclar su base a la tierra o sobre cubiertas, ser arriostradas con ayuda de vientos o riendas de alambre o cable que garanticen su estabilidad.
- ✚ La altura de la estructuras soporte de antena que superen en un tercio (1/3) a la altura de la edificación deberán ser debidamente mimetizadas. Lo anterior, no aplica para áreas de actividad Industrial.

23.27 Mantenimiento y desarme. Toda empresa solicitante y/o propietaria está obligada a conservar y mantener la estructura de soporte de antena y/o la edificación complementaria para la instalación de una antena en perfecto estado. Asimismo, se fija la condición, por la cual ambos están comprometidos solidariamente al desmantelamiento de la estructura, cuando el mismo deje de cumplir la función, debiendo asumir los costos que devengan de dichas tareas.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Si el inmueble no es propiedad del solicitante, el propietario será solidariamente responsable en caso de abandono de mantenimiento y/o desarme, según contrato entre las partes.

23.28 Solicitudes para localización e instalación de antenas: La solicitud de aprobación de localización de Estaciones Base de Comunicaciones se presentará ante la Secretaria de Desarrollo Territorial quien la resolverá en un término máximo de quince (15) días hábiles, siempre y cuando la solicitud cumpla con el lleno de los siguientes requisitos:

- ✚ Copia del Título Habilitante expedido por el Ministerio de Tecnologías de la información y las Comunicaciones requerido para la prestación del servicio.
- ✚ Certificado de tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
- ✚ Copia de la carta catastral del predio donde se instalara la infraestructura de telecomunicaciones, expedida por el IGAC, indicando expresamente el predio y su identificación catastral.
- ✚ Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
- ✚ Relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud.
- ✚ Certificado de existencia y representación legal de la empresa que requiere la licencia y fotocopia del documento de identificación del representante legal o quien haga sus veces.
- ✚ Si el inmueble donde se va a instalar la infraestructura de telecomunicaciones, está localizado en las áreas y edificaciones patrimoniales, debe someterse a los lineamientos o nomas que sobre la materia emite el Ministerio de Cultura.
- ✚ Los demás, que dependiendo de la licencia solicitada sean expresamente exigidos por el Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
- ✚ Los requisitos establecidos en el artículo 16 del Decreto 195 de 2005.
- ✚ La solicitud debe contener dirección de notificación, teléfono y correo electrónico.
- ✚ Póliza de cumplimiento de obra, por el valor de la obra.
- ✚ Adjuntar la aprobación de estudio de impacto ambiental expedido por parte de la autoridad ambiental competente.

23.29 Altura máxima para infraestructuras de telefonía celular o móvil. La altura de la torre soporte de antenas y sistemas radiantes de transmisión de telecomunicaciones se medirá desde el suelo natural y será máximo la permitida en el sector o polígono normativo. Para tal efecto, dichas instalaciones podrán sobrepasar hasta máximo el 30% de la altura total de la torre soporte original, cuando sea compartida la estructura base entre distintos operadores.

23.30 Sanciones urbanísticas. De encontrarse instalaciones que no cumplan con los requisitos de ubicación y las condiciones específicas para su instalación, en vigencia de norma anterior o con las disposiciones de la presente Revisión General del PBOT, la empresa responsable tiene seis (6) meses para reubicarla y cumplir con la norma, so pena de la aplicación de las sanciones urbanísticas correspondientes definidas en la Ley 810 de 2003, mediante proceso administrativo que adelantará la Secretaria de Desarrollo Territorial Municipal.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

24. Instalaciones especiales. En las diferentes edificaciones se podrán contemplar instalaciones especiales, entre otras, las siguientes:

a. Ductos. En toda edificación en altura que tenga más de cinco pisos (5 pisos) se debe contemplar la instalación de ductos para basuras acabados de modo que se permita su fácil retiro, complementado con un depósito especial para recibir las y de fácil acceso a la empresa de servicios respectiva. No se permitirá la construcción de estos depósitos en la zona pública municipal.

b. Canalizaciones para citófonos y antenas. Toda edificación en altura de cualquier tipo de uso, deberá ser provista de canalizaciones para la instalación de pararrayos, teléfonos, citófonos y ductos para cables, y, a juicio del constructor, para antenas colectivas de televisión en las edificaciones de tipo multifamiliar.

c. Seguridad contra incendios. Toda edificación de carácter público, privado o mixto, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendio y medios de evacuación. A más de los exigidos por el cuerpo de bomberos del Municipio de Puerto Colombia. El diseño y construcción de toda edificación en altura deberá cumplir además, con las siguientes disposiciones para mayor seguridad:

- ✚ Evitar, en lo posible, acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.
- ✚ No se podrán disponer en el piso, tomacorrientes o interruptores para instalaciones eléctricas. Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en las paredes, pisos y cielos rasos de las edificaciones. El diseño de estas instalaciones deberá estar de acuerdo con las especificaciones que disponga la Empresa encargada del servicio de energía eléctrica.
- ✚ Los cuartos terminales de los ductos y shut o depósitos de basuras deben ubicarse en sitios que permitan el acceso para su fácil evacuación.
- ✚ Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contemple área de balcón.

d. Muros cortafuego. Toda edificación con área por piso mayor de mil metros cuadrados (1.000 M<sup>2</sup>), debe dividirse en áreas menores por medio de muros cortafuego, hechos de ladrillos macizos de concreto, con los espesores mínimos descritos en la Norma Sismo-resistente NSR-10, o la vigente. Las áreas mayores a mil metros cuadrados (1.000 M<sup>2</sup>) como recintos polideportivos, hipermercados, y otras edificaciones destinadas al acceso público, que por su uso no puedan dividirse en la forma estipulada, no cumplirán este requisito, siempre y cuando por lo menos el 90% de su área construida, cualquiera que sea su magnitud, se desarrolle en una sola planta, que sus salidas comuniquen directamente con el exterior, que al menos el 75% de su perímetro sea fachada, que no exista sobre dicho recinto ninguna zona habitable y que estén equipados con medios de extinción de fuego, autorizados específicas. Los muros cortafuego deberán prolongarse a lo menos cincuenta centímetros (0,50mts) más arriba de la cubierta del techo más alto y veinte centímetros (0,20mts) hacia adelante de los techos saledizos, aleros u otros elementos combustibles.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**SECCIÓN III**  
**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 122°. NORMAS QUE ORIENTAN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN SUELO URBANO.** Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas del área urbana del municipio que presentan cambio de usos o deterioro ambiental, físico y social y que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes. Busca recuperar y transformar dichas áreas con el fin de aprovechar su potencial de desarrollo mediante la acción conjunta del municipio y los propietarios de los predios localizados en este tratamiento.

Este Tratamiento tiene como criterio la protección de las actividades residencial, comercial y de servicios buscando una estructura menos dispersa respecto a la localización de las áreas de empleo mediante acciones que deben ser lideradas desde la administración municipal.

El tratamiento de renovación urbana aplica a los sectores del municipio donde se requiere la recuperación del espacio público y sus elementos de identidad histórica, y a los sectores que presentan algún grado de deterioro por el cambio de uso y que requieren intervenciones dirigidas a su consolidación como zona de uso múltiple, comercial, institucional y de servicios y la conservación de los elementos arquitectónicos y representativos para la municipalidad.

**ARTÍCULO 123°. MODALIDADES DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.** El tratamiento de Renovación Urbana contempla las siguientes modalidades:

1. Reactivación. Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Se permite el desarrollo individual de predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial, mediante la aplicación, en lo pertinente, de las normas generales del tratamiento de desarrollo, sección II del Capítulo IV del presente acuerdo.

2. Redesarrollo. Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el PBOT. El sector del Malecón, el corredor turístico de Salgar y los sectores de Vistamar y Altos de Cupino, son zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización, planes parciales de renovación urbana por redesarrollo, que

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público, redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área. Una vez adoptado el Plan Parcial de Renovación Urbana, en este tratamiento se adelantaran las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios, mediante la aplicación complementariamente, en lo pertinente, de las normas generales del tratamiento de desarrollo, sección II del Capítulo IV del presente documento.

**Parágrafo.** Será posible pasar de modalidad de Renovación por Reactivación a Renovación por Redesarrollo, cuando el promotor lo solicite y la Secretaría de Desarrollo Territorial lo considere beneficioso para la recuperación de sectores deteriorados del municipio.

**ARTÍCULO 124°. INCLUSIÓN POSTERIOR EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.** De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana, así:

- a. Sectores que por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad, definidos por el mismo plan como malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros; o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso.
- b. Áreas delimitadas dentro del tratamiento de consolidación y/o mejoramiento integral que se encuentren estratégicamente localizadas, y que requieran procesos de transformación urbana y/o repotencialización de la estructura por factores de deterioro físico, económico y/o social, sobrevinientes a la entrada en vigencia del presente Plan.

**Parágrafo.** La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde, debidamente motivado. Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán en la modalidad de Redesarrollo.

**ARTÍCULO 125°. SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIS Y/O VIP.** En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.2.2.1.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015, Suelo para el desarrollo de programas de VIS y/o VIP, en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, se determina que en los correspondientes planes parciales, dependiendo del perfil de sus proyectos, se tendrán en cuenta o no, los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 126°. COMPLEMENTARIEDAD Y CESIÓN OBLIGATORIA.** Las normas del tratamiento de renovación urbana, en lo pertinente, se complementan con lo dispuesto en el sección II del Capítulo IV del presente acuerdo, en especial el Artículo 68°, que establece como cesión urbanística obligatoria el porcentaje de 10% del Área Neta Urbanizable para proyectos de renovación urbana y en lo dispuesto en las fichas reglamentarias para cada sector normativo.

**SECCIÓN IV**  
**TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN SUELO URBANO**

**ARTÍCULO 127°. NORMAS QUE ORIENTAN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN SUELO URBANO.** Corresponde a zonas urbanas que presentan un desarrollo armónico, edificado con condiciones urbanísticas apropiadas y con una oferta adecuada de infraestructura, servicios y espacio público. Este tratamiento pretende afianzar el desarrollo de dichas áreas mediante la consolidación de los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y corregir el déficit que afecte su adecuada actividad logrando su consolidación en el tiempo.

Para los arroyos o corrientes de agua, canalizadas, en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular, correspondiéndole a la Secretaria de Desarrollo Territorial definir y autorizar cada retiro en particular, con un mínimo de 5.00 metros del borde de cada lado.

**ARTÍCULO 128°. ÁREAS DE APLICACIÓN.** El tratamiento de consolidación aplica a:

1. Los predios localizados en urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, que deberán mantener sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.
2. Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación acorde con las características urbanísticas existentes en urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, del entorno.
3. Aquellas zonas en las cuales se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones originales existentes, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción.
4. Aquellos predios con usos institucionales existentes que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.
5. Los predios localizados en el tratamiento de Desarrollo que concluyan el proceso de urbanismo.

**ARTÍCULO 129°. PREDIOS QUE SE EXCLUYEN DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.** Los predios localizados en los sectores normativos a los cuales se les haya asignado el tratamiento de Consolidación Urbana, a partir de 20.000 m<sup>2</sup> de área neta urbanizable se registrarán por las normas del tratamiento de Desarrollo, sin embargo de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.

**ARTÍCULO 130°. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.**

Las áreas urbanas a las cuales se les asigne el tratamiento de consolidación se encuentran regladas por las siguientes normas:

1 Prevalencia de normas específicas originales. Para las urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, se aplicarán las normas específicas originales del desarrollo, con el fin de mantener las características iniciales sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, espacio público y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos, y equipamientos comunales.

2 Complementariedad. En las demás áreas urbanas donde aplica el tratamiento de consolidación, en lo pertinente, se complementan con lo dispuesto en la sección II del Capítulo IV del presente acuerdo y en lo dispuesto en las fichas reglamentarias para cada sector normativo.

3 Subdivisiones: En el tratamiento de consolidación se permitirán subdivisiones de predios, siempre y cuando las nuevas unidades prediales producto de la subdivisión cumplan con las exigencias de área y frente mínimo establecidas en la ficha reglamentaria del sector normativo donde se localice. Se entiende por norma original la reglamentación con la cual se desarrolló o consolidó inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto o la norma vigente con la cual se esté ejecutando un proyecto a la fecha de expedición de la Revisión General del PBOT.

En las fichas reglamentarias se indicarán, entre otras, el máximo permitido o el mínimo exigido para, alturas, aislamientos, antejardines, sótanos o semisótanos y voladizos para cada sector normativo.

Los predios constituidos antes de la entrada en vigencia de la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es decir Enero de 2001, que no cumplan con el área y frente mínimo establecidos en la ficha reglamentaria, podrán desarrollarse, siempre y cuando cumplan con las demás exigencias de edificabilidad, contemplada para cada sector normativo.

Se consideran usos permitidos excepcionalmente en zonas residenciales aquellos que funcionen en edificaciones especialmente diseñadas para esos fines, localizadas en zonas residenciales con anterioridad a la adopción del PBOT de Puerto Colombia, es decir Enero de 2001, condición que se probará con alguno de los siguientes requisitos:

-  Certificado de Uso de Suelo expedido por la Secretaria de Desarrollo Territorial o la oficina que hacia sus veces.
-  Presentación de licencias urbanísticas.
-  Pago del impuesto predial.
-  Certificado de Cámara de Comercio, donde se acredite la existencia del establecimiento.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 131°. NORMAS QUE ORIENTAN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN EN SUELO URBANO.** El tratamiento de conservación urbanística y arquitectónica, tiene por objetivo proteger los bienes del patrimonio construido del municipio, asegurando su preservación e involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo municipal, para que sea posible su disfrute como patrimonio cultural y permanezcan como símbolo de identidad para sus habitantes. Se busca crear sectores de alta calidad de vida, que se conviertan en atractivos del municipio por su valor histórico y arquitectónico.

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

**ARTÍCULO 132°. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.** El tratamiento de conservación urbanística aplica en las áreas de influencia de los inmuebles de interés cultural municipales o nacionales.

1. Área de influencia para las edificaciones de patrimonio cultural. Las construcciones que se pretendan adelantar en predios que colinden con el inmueble declarado patrimonio deben respetar sus condiciones volumétricas y formales, del sector o espacio público declarado como monumento, la recuperación y la preservación de las características del entorno, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normalización, el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización, amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento.

2. Normas para nuevos proyectos en el Tratamiento de Conservación. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de las edificaciones de bienes culturales de interés nacional o municipal deberá cumplir las siguientes normas:

- ✚ Conservar las características del sector, tales como trazado vial y paramentos.
- ✚ La altura máxima permitida no podrá sobrepasar al inmueble declarado monumento nacional o municipal. A las edificaciones existentes que sobrepasen la altura máxima permitida no se les autorizarán adiciones en altura.
- ✚ Todo nuevo proyecto en predios correspondientes a estas áreas deberá tener como premisa de diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble, tales como, ritmo, tipología, y proporción de vanos, remates, cubiertas, voladizos, materiales y colores entre otros.
- ✚ En estas áreas se prohíbe la instalación de antenas en sitios visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos como tanques y cuartos para tanques, deberán ser partes integrantes de las edificaciones o introducirse al interior de la cubierta.

Las normas del tratamiento de conservación, en lo pertinente, se complementan con lo dispuesto en la sección II del Capítulo IV del presente acuerdo, y en lo dispuesto en las fichas reglamentarias para cada sector normativo.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 133°. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.** El tratamiento de Conservación Arquitectónica aplica a:

- ✚ Los inmuebles del patrimonio cultural actualmente incluidos en el listado del presente Acuerdo.
- ✚ Los inmuebles que por cuyas características se propongan en el futuro y que llegaren a incluirse.

1. Bienes del Patrimonio Cultural. El patrimonio cultural del Municipio de Puerto Colombia lo integran los bienes de interés cultural, sean inmuebles, sectores o espacios públicos, sitios de hallazgos arqueológicos localizados en el municipio, declarados patrimonios por la nación o el municipio, así:

**A. Monumentos Nacionales:**

1. El Muelle localizado en el remate de la carrera 4 en sentido noroccidental.
2. La Estación del ferrocarril, ubicada en la manzana entre las carreras 4 y 5 y las calles 2 y 2<sup>b</sup>
3. El Fuerte de San Antonio o Castillo de Salgar, ubicado sobre el costado sur occidental del remate de la carrera 38.

**B. Monumentos Municipales:**

1. Alcaldía municipal: ubicada sobre el costado nororiental de la manzana, entre las carreras 5 y 6 y las calles 2 y 3.
2. Hotel Esperia: ubicado sobre el costado noroccidental de la Avenida Colombia entre las carreras 9<sup>a</sup> y 10<sup>a</sup>
3. Hotel Pradomar: ubicado sobre el costado suroccidental de la calle 2<sup>a</sup> y al norte de la carrera 22
4. Parque Cisneros, ubicado entre las carreras 4 y 5 y las calles 1e y 2<sup>a</sup>
5. Parque Alejandro Obregón, ubicado sobre el costado norte de la calle 3<sup>a</sup> entre las carreras 27 y 28.
6. Hotel Estambul, ubicado en el costado noroccidental de la Avenida Colombia entre las carreras 8 y 9.
7. Santuario Mariano Nuestra Señora del Carmen.

2. Tipos de intervención permitidos en bienes con tratamiento de Conservación Arquitectónica. De acuerdo con el valor de los inmuebles y ligados a los niveles de conservación se permitirá los siguientes tipos de intervención:

- ✚ Intervención de restauración. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.
- ✚ Intervención de consolidación Arquitectónica. Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- ✚ Intervención de consolidación estructural: Son acciones que tiene por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad de la edificación que haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma.
- ✚ Adecuación: son las acciones necesarias para el acondicionamiento de la edificación o una parte de ella al uso que se destine, respetando el valor patrimonial.
- ✚ Intervención de ampliación: son obras efectuadas para aumentar o reformar el área construida de la edificación, ya sea mediante aumento de área de ocupación en planta o el incremento del número de pisos,
- ✚ Intervención de mantenimiento: Son las acciones encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con la reparación de elementos existentes.

3. Normas generales para el Tratamiento de Conservación Arquitectónica. Para el manejo de los inmuebles cobijados por el tratamiento de conservación, se deberán tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- ✚ Las intervenciones en los bienes inmuebles del patrimonio cultural del municipio, deberán propender por la conservación de las características morfológicas del sector y en particular del espacio público. Por tanto, deben tener en cuenta los ritmos, proporciones, materiales y composición de las fachadas, cubiertas, paramentos, aislamientos, antejardines, andenes y en general los elementos que conforman la morfología del sector.
- ✚ No se permite la subdivisión predial de los inmuebles del patrimonio cultural localizados en el área urbana. Se permiten los englobes de predios, manteniendo la categoría y clasificación particular de cada predio para su intervención.
- ✚ En los inmuebles de conservación arquitectónica no se requiere de estacionamientos adicionales a los originales de la construcción, si los tuviere y solo podrán realizarse obras de ampliación en los inmuebles que cuenten con áreas libres de posible desarrollo.
- ✚ Los predios existentes antes de la vigencia de la presente Revisión, que no cumplan con el área y frente mínimo establecidos en la ficha reglamentaria, podrán desarrollarse, siempre y cuando cumplan con las demás exigencias de edificabilidad, de cada sector normativo.

4. Protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial. En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como valor patrimonial es necesario garantizar su conservación y protección, deberes que se derivan de la gestión municipal y de los respectivos propietarios. La administración municipal, mediante su identificación, catalogación y normalización, los propietarios garantizando su seguridad, salubridad y mantenimiento. La Administración municipal garantizará el cumplimiento de las disposiciones contempladas en el PEMP Resolución 1223 del 26 de junio de 2009, por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Muelle de Puerto Colombia, Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional.

Cualquier intervención en los inmuebles de Conservación Arquitectónica requiere la presentación del respectivo anteproyecto ante la Secretaria de Desarrollo Territorial, previo a la

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

obtención de la licencia de construcción. Las normas específicas serán las asignadas en las fichas reglamentarias para el sector normativo.

La delimitación de las áreas de influencia inmediata para los bienes de interés cultural de la nación y sus normativas particulares propuestas por la Secretaria de Desarrollo Territorial o modificadas por el Plan de protección patrimonial, deberán ser aprobadas por el Ministerio de Cultura.

**Parágrafo.** Quienes demuelan parcial o totalmente inmuebles declarados de conservación arquitectónica, o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación y mantenimiento, deberán restituir los elementos alterados conforme a su diseño original, sin perjuicio de las demás sanciones previstas por la ley.

**SECCIÓN V**  
**TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

**ARTÍCULO 134°. NORMAS QUE ORIENTAN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL EN SUELO URBANO.** Este tratamiento corresponde a las áreas de desarrollo incompleto que en un alto porcentaje no han hecho cesiones de tierra para zonas verdes y servicios comunitarios en donde el trazado urbano es fragmentario o de difícil lectura urbana, no hay un espacio público estructurante y de calidad ambiental, las líneas de paramento están por definirse y reglamentarse. Ausencia de amoblamiento urbano y en algunos casos, la arborización es pobre o casi inexistente.

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

Es el tratamiento que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de acuerdo con las directrices establecidas en la Revisión General del PBOT, de la siguiente manera:

1. Áreas de aplicación. El tratamiento de mejoramiento integral aplica a las áreas urbanas de desarrollo incompleto de origen informal, que en un alto porcentaje no han hecho las cesiones correspondientes a zonas verdes y servicios comunitarios, donde el trazado urbano es fragmentario, no hay espacios públicos estructurantes y de calidad ambiental, y que en general requieren actividades tendientes a la planificación y ejecución de obras físicas e implementación de programas sociales que permitan superar las condiciones de pobreza y mejorar los índices de necesidades básicas insatisfechas.

2. Normas generales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral.

A. Con relación al Espacio Público, las intervenciones se dirigen a la recuperación e incorporación de los siguientes elementos:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- a.) Los componentes naturales del Espacio Público definidos en el PBOT y las áreas de riesgo no mitigable.
- b.) El sistema vial e infraestructura de servicios públicos.
- c.) Las cesiones públicas para parques y zonas verdes y equipamientos comunales.

Para la recuperación e incorporación antes enunciados se realizarán las siguientes actuaciones:

- ✚ La estructuración de ejes ambientales articulando áreas de parques, zonas verdes y de servicios comunales o de equipamientos existentes.
- ✚ Localización de sitios estratégicos para la conformación de espacios públicos, equipamientos e infraestructura mediante el empleo de los instrumentos de gestión adoptados en la Revisión General del PBOT.
- ✚ Diseño de corredores ambientales incorporando para tal fin las zonas urbanas de alto riesgo, de altas pendientes, o zonas inundables.
- ✚ Estructuración de circuitos viales.

B. Con relación a las edificaciones:

- a.) Las condiciones de habitabilidad serán las mínimas contempladas para la vivienda de interés social, contempladas en el Capítulo V del presente acuerdo.
- b.) Los predios existentes con áreas y frentes menores a los estipulados en la Revisión General del PBOT podrán desarrollarse cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad para la vivienda de interés social, contempladas en el Capítulo V del presente acuerdo.
- c.) Las normas del tratamiento de mejoramiento integral, en lo pertinente, se complementan con lo dispuesto en la sección II del Capítulo IV del presente acuerdo, y en lo dispuesto en las fichas reglamentarias para cada sector normativo.

3. Excepciones a la normativa para las edificaciones en tratamiento de mejoramiento integral. Conforme con lo establecido por la Ley 388 de 1997 en el numeral 2.7 del artículo 15, se señala como excepción a las normas de todas las edificaciones las siguientes condiciones para los inmuebles localizados en zonas con tratamiento de mejoramiento integral y perteneciente a asentamientos humanos de origen informal legalizados o por legalizar:

- ✚ Las determinantes urbanísticas para este tipo de asentamientos, únicamente se exigirá la restitución de las zonas clasificadas como suelo de protección, por amenazas y riesgos relacionados con remoción en masa, inundaciones, químicos y/o tecnológicos.
- ✚ Los frentes y áreas mínimas de predios corresponderán al promedio identificado en la manzana, luego de que la Secretaría de Desarrollo Territorial, para el cumplimiento de programas de mejoramiento integral de barrios y/o subprogramas del programa de vivienda, realice estudio urbanístico previo.
- ✚ Se permitirá la coincidencia entre línea de propiedad y línea de construcción, a excepción de que más del 50% de los predios del mismo costado de manzana desarrollen antejardín, en cuyo caso, la unidad habitacional deberá restituir el antejardín y retrocederse siguiendo el paramento del frente de manzana.
- ✚ Se permitirá la ocupación de aislamientos laterales y los aislamientos posteriores podrán ser menores a los mínimos exigidos para edificaciones en otros tratamientos, siempre y cuando más del 50% de la manzana desarrolle esta condición, de lo contrario, la unidad

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

habitacional deberá restituir el aislamiento y retroceder la construcción. En todo caso, cuando más del 50% de las edificaciones de la manzana ocupe el aislamiento posterior, deberá desarrollarse al menos un patio interno de 2.00 x 2.00 m<sup>2</sup> en cada predio.

- ✚ Las edificaciones desarrolladas en este tratamiento podrán adaptar su estructura a las exigencias de las normas de sismoresistencia nacionales o realizar reforzamientos estructurales mínimos que permitan garantizar la seguridad y protección de sus habitantes. No será requisito para su reconocimiento.
- ✚ Se permitirá el reconocimiento de edificaciones en sus condiciones actuales, tal como lo establece el decreto 1077 de 2015.

4. Reubicación zonas de riesgo. Acciones de traslado de los hogares que habitan edificaciones de vivienda que ocupan zonas de alto riesgo, por deslizamiento o por inundación. De acuerdo a lo establecido en el Parágrafo 1., del Artículo 2.1.1.1.8.1.1., Campo de aplicación, del Decreto 1077 de 2015, en los casos en que la situación de desastre, calamidad pública o emergencia haya sido declarada como medida preventiva por encontrarse las familias ubicadas en zona de alto riesgo no mitigable, se entenderá que esta situación atiende a programas de reubicación que adelantarán las entidades territoriales para gestionar recursos del subsidio familiar de vivienda a través de las bolsas concursables establecidas por la normatividad vigente, en cumplimiento de su obligación de reubicar a las familias asentadas en zonas de alto riesgo no mitigable y de evitar nuevos asentamientos u ocupaciones en estas zonas, conforme lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 9a de 1989.

Así mismo los programas de reubicación urbano, contemplados en el Artículo 2.1.1.1.8.1.6. Condiciones para la aplicación del subsidio familiar de vivienda urbano y rural, del Decreto 1077 de 2015, se orientan a resolver aquellos casos de afectación en las viviendas que, por el lugar donde se encuentran localizadas, no sea posible su reconstrucción por la disminución en la capacidad portante del terreno, o la inminente situación inminente de riesgo no mitigable.

Programas consistentes en facilitar la reubicación de los hogares afectados en el mismo municipio u otro distinto del que habitaban, siguiendo las siguientes directrices:

- ✚ Para la reubicación de los hogares que trata esta subsección, el Gobierno Nacional promoverá la formulación de planes de vivienda de interés social que sean desarrollados por las entidades territoriales.
- ✚ Cuando se trate de programas de reubicación, se deberá presentar ante el Fondo Nacional de Vivienda o su operador autorizado, certificado de cofinanciación de la entidad territorial para la ejecución del plan de vivienda.

5 Legalización. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077 de 2015, la legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**Parágrafo.** La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores. El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

**SECCIÓN VI**  
**DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 135°. ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.** Son actuaciones urbanísticas, entre otras, la urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y se encuentran explícitamente reguladas por las normas urbanísticas expedidas en el presente Plan de Ordenamiento de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la ley 388 de 1997.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas el municipio deba realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, queda autorizado a implementar la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de la ley 388 de 1997.

En el evento de programas, proyectos y obras que deba ejecuta el municipio de Puerto Colombia, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en el PBOT o en los instrumentos que los desarrollen, el municipio o las entidades municipales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la ley 388 de 1997 y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

**ARTÍCULO 136°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Puerto Colombia y las normas urbanísticas que los desarrollen

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

establecen como mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados, las siguientes:

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

**ARTÍCULO 137°. PROCESOS DE URBANIZACIÓN.** Urbanización es el proceso mediante el cual un lote de terreno, se subdivide en áreas públicas y privadas, se conecta con la malla urbana, se dota de los respectivos servicios públicos, de infraestructura vial y de áreas libres comunales recreativas, para ser construidos. Las normas que regulan el desarrollo de urbanizaciones que aplican tanto para el suelo urbano como el suelo de expansión, están principalmente señaladas en la Sección II del Capítulo IV del presente acuerdo, y en lo dispuesto en las fichas reglamentarias para cada sector normativo.

1 Modalidades de urbanización. De acuerdo con el proceso de construcción de las obras y el uso predominante las urbanizaciones se clasifican de la siguiente manera:

- ✚ Urbanización de loteo: Cuando en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se divide en lotes independientes para construir edificaciones posteriormente.
- ✚ Urbanización y construcción simultánea: Cuando en un lote de mayor extensión se adelanta en forma simultánea la dotación de servicios públicos y de infraestructura y la construcción de las edificaciones.
- ✚ Urbanización y construcción por etapas: Cuando en un lote de mayor extensión se adelanta en forma simultánea la dotación de servicios públicos y de infraestructura y la construcción de las edificaciones, en una o varias etapas sin que esto signifique fraccionar las obligaciones en cuanto a equipamiento y cesiones obligatorias.

2 Modalidades por uso predominante:

- ✚ Urbanización Residencial: Cuando en el desarrollo urbano y de edificaciones predomina la actividad residencial, se clasifica en unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, o residencial mixta cuando se mezclan entre sí.
- ✚ Urbanización Comercial y de servicios: Cuando las construcciones predominantemente están destinadas a actividades comerciales, mercantiles y de servicios.
- ✚ Urbanización Institucional: Cuando las construcciones predominantemente están destinadas a actividades dotacionales o institucionales.
- ✚ Urbanización Industrial: Cuando las construcciones predominantemente están destinadas a actividades la transformación de materia prima, ensamblaje de productos y usos complementarios.
- ✚ Urbanización de actividad mixta o múltiple: Son aquellas destinadas para más de una actividad, en proporciones importantes, de las modalidades mencionadas.

**ARTÍCULO 138°. ASPECTOS AMBIENTALES DE LA URBANIZACIÓN.** Los principales aspectos asociados al medio natural a considerar para el desarrollo de una urbanización son:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1. Relativos a los Cuerpos de Agua: Respetar los arroyos y cuerpos de agua y las áreas de inundación para el paso de las crecientes y la necesaria rectificación amortiguación protección y equilibrio ecológico. Manejo de sólidos y líquidos de tal manera que no se produzcan vertimientos directos sobre los cuerpos de agua.
2. Relativos al Aire: Manejo de emisiones de tal manera que no se afecte la calidad atmosférica, ni se contamine auditivamente.
3. Relativos a las Zonas de riesgo: Determinar las situaciones de riesgo que se pueden presentar por los desarrollos urbanos y de edificaciones y controlar y mitigar los efectos de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
4. Relativos a la Cobertura vegetal Respetar la cobertura vegetal sobre las áreas de valor paisajístico y ambiental proteger y conservar los elementos naturales.
5. Relativos a la Articulación del espacio público: En cumplimiento del proceso de urbanización vincular los espacios libres o zonas verdes a la estructura del espacio público urbano existente.

**ARTÍCULO 139°. PROCESOS CONSTRUCTIVOS.** Construcción es el proceso mediante el cual se adelantan obras de edificación bajo las siguientes modalidades:

1. Obra nueva. Se adelantan obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
2. Ampliación. Se incrementa el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.
3. Adecuación. Se cambia el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
4. Modificación. Se varía el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. Restauración. Se adelantan las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de construcción incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
6. Reforzamiento Estructural. Se interviene o refuerza la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
7. Demolición. Se derriba total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de construcción.
8. Reconstrucción. Se vuelven a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 140°. COMPLEMENTARIEDAD.** Las normas que regulan el desarrollo de construcciones que aplican tanto para el suelo urbano como el suelo de expansión, están principalmente señaladas en la Sección II del Capítulo IV del presente acuerdo, y en lo dispuesto en las fichas reglamentarias para cada sector normativo.

**ARTÍCULO 141°. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio, en el municipio sin superar nunca el 12.

**ARTÍCULO 142°. ÍNDICES DE OCUPACIÓN.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio, en el municipio se toma después de respetar los retiros establecidos por las normas, sobre el primer piso de la edificación, sin superar nunca el 0.70, exceptuando los dos primeros niveles de las edificaciones cuando se destinen a parqueaderos o estacionamientos

**ARTÍCULO 143°. DE LA CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.** Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de los andenes que les corresponda en toda la extensión del frente de su lote, se debe cumplir con las características seguridad, homogeneidad y las indicaciones que determine la Secretaría de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 144°. ACCESIBILIDAD PARA TODOS.** La construcción de andenes vías sitios y edificación pública de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igual la dotación en baños ascensores y sanitarios deberán prever condiciones de accesibilidad.

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

## CAPÍTULO V

### **ESTRATEGIA DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS VIS; MECANISMOS PARA LA REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO**

**ARTÍCULO 145°. LA VIVIENDA COMO BIEN BÁSICO.** La vivienda es un bien básico para la satisfacción de las necesidades de los seres humanos, desarrolla a la persona, la familia y a la comunidad, dinamiza las actividades productivas, y es indicador del nivel cultural, la vivienda comprende la unidad privada y su entorno inmediato que conforma la vecindad.

La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda consiste en promover la generación de suelo destinado para vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP) en el municipio de Puerto Colombia, para lo cual es necesario considerar

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

las cifras del déficit habitacional, para proyectar la regulación del suelo de manera tal que la ocupación del territorio sea organizada y equitativa.

Por su parte la ciudad construida, formal e informal, debe emprender acciones y actuaciones urbanísticas, que respondan a la necesidad de superar el hacinamiento y las carencias de calidad de la vivienda.

Así mismo es indispensable identificar e implementar mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, que incluyan la estrategia para su transformación integral, evitando su nueva ocupación.

En consecuencia, la anterior política de generación de vivienda de interés social, incluyendo el mejoramiento integral y la reubicación de los asentamientos humanos, se normatizan en el municipio de Puerto Colombia de la siguiente manera:

1. Desarrollo de programa de vivienda de interés social, incluyendo directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión.

Para enfrentar la problemática de la vivienda de interés social y sus déficits, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, propone desarrollar una política de vivienda de interés social municipal fundamentada en la oferta de suelo para VIS para vivienda nueva.

Actuando en concordancia con la política nacional de vivienda, con subsidios a la demanda que otorga el municipio y el gobierno nacional a través de la Secretaria de Desarrollo Territorial y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio.

Para estos efectos se implementará el banco de tierra municipal el cual estará conformado por todos aquellos lotes existentes en la jurisdicción que con la entrada en vigencia del presente instrumento carezcan de legítimos títulos de propiedad o los que teniéndolos su procedencia se haya logrado con violación a los acuerdos municipales o las normas que regulan la materia.

Además de los terrenos para VIS generados por los diferentes planes parciales de desarrollo residencial y comercial y de servicios, y utilizará el instrumento contemplado en el Artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, en cuanto a que con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2015 y el 2020, y por una sola vez, los municipios y distritos podrán, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios, mediante el ajuste del plan de ordenamiento territorial que será sometida a aprobación directa del concejo

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** El objetivo de estos programas es la superación el déficit cuantitativo de vivienda originado por el crecimiento de hogares, los procesos migratorios y la superación del hacinamiento crítico.

**ARTÍCULO 146°. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.** La calidad habitacional de las urbanizaciones residenciales de vivienda de interés social de Puerto Colombia considerará los aspectos relacionados con la cultura, el clima, las tipologías de construcción, la estabilidad estructural, las condiciones de sismo resistencia, los tipos de solución y sus áreas mínimas, alturas y asilamientos correspondientes. Disposiciones generales de urbanización de proyectos de vivienda de interés social:

1. Desarrollos en suelos urbanos o de expansión.
2. Conexión inmediata a las redes de infraestructura de Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica, opcionalmente a la red de Gas.
3. Cobertura inmediata del servicio de recolección de basuras.
4. Existencia de una vía peatonal o vehicular transitable por lo menos por un costado de la vivienda.
5. Existencia de una vía vehicular máximo a 80 metros de la vivienda.
6. Rutas de transporte público, máximo a 500 metros de la urbanización.
7. En el radio de cobertura de los servicios de salud educación preescolar y primaria o con oferta de áreas para la prestación de estos servicios al interior de la urbanización.
8. Respeto de cauces naturales de arroyos, zonas de inundación y cuerpos de agua.
9. Orientación favorable al clima para la protección de la asoleación y el máximo aprovechamiento de los vientos.
10. Tratamientos paisajísticos y de arborización que disminuyan el impacto de la radiación solar.
11. Vías vehiculares con pendientes inferiores al 15%.
12. Garantizar el acceso a personas con discapacidad física en circulaciones continuas en el espacio público.
13. Garantizar el 1% de las viviendas para personas con discapacidad física y si se construyen por lo menos 100 unidades una por cada urbanización, que cumplan con las normas Icontec para accesibilidad de las personas al medio físico.
14. La densidad no podrán superar las 240 viviendas por hectárea neta urbanizable.
15. Los índices de ocupación se toman después de respetar los retiros establecidos por las normas, sobre el primer piso de la edificación, sin superar nunca el 0.70, exceptuando los dos primeros niveles de las edificaciones cuando se destinen a parqueaderos o estacionamientos.
16. El frente de lote mínimo será de 4 metros.
17. El área mínima de lote será de 48 Metros cuadrados (48 M2).
18. La relación entre frente y fondo del lote será mínimo de 1- 3.
19. En zonas libres la topografía debe permitir la localización de zonas deportivas.
20. La localización de las zonas libres debe encontrarse equidistante a las viviendas.
21. La urbanización debe considerar la iluminación del espacio público.
22. El espacio público debe garantizarse.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

23. La vivienda que no pertenezca a desarrollos progresivos deberá contemplar un área mínima de construcción de 24 metros cuadrados de construcción.
24. La altura mínima en los espacios de alcobas salón y comedor será de 2.40 metros.
25. La altura mínima en la cocina será de 2.30 metros.
26. La altura mínima en los baños será de 2.20 metros.
27. La altura mínima con cubierta inclinada del 15% será 2.10 metros.
28. Los espacios de salón y comedor tendrán un área mínima de 14 metros cuadrado y un lado mínimo de 2,8 metros.
29. Las alcobas tendrán un área mínima de 7.84 M2 y un lado mínimo de 2.80 metros.
30. Los baños tendrán un área mínima de 2.30 M2 y un lado mínimo de 1,1 metros.
31. Los espacios de circulación y las escaleras tendrán un lado mínimo de 1 metro incluyendo el área de descanso.
32. Los espacios de cocina y ropas tendrán un área mínima de 6 metros y un lado mínimo de 1,5 metros.
33. La altura mínima en vanos para puertas es de 2 metros y el ancho mínimo para alcobas y cocina es de 0.90 metros y para baños de 0.70 metros.
34. El ancho mínimo de los vanos para las ventanas será de 1,4 para salón y comedor y 1,20 para alcobas, previendo sistemas de ventilación cruzados.
35. Los baños deberán tener ventilación propia.
36. Las urbanizaciones deberán cumplir con el Código de Sismo Resistencia.
37. Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.
38. El plan de ordenamiento territorial municipal, no establece usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.
39. El costado de mayor extensión de una manzana destinada a uso residencial será igual o inferior a 250 metros.
40. Las manzanas se delimitarán por vías públicas peatonales o vehiculares. En todo caso, al menos dos de estas vías serán vehiculares. Así mismo la dimensión mínima de la franja de circulación peatonal será la establecida en el artículo 2.2.3.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
41. La ciclorruta hará parte integral del perfil vial de las vías que determine el correspondiente plan de movilidad y en todos los casos su dimensión será independiente a la del andén o la calzada.
42. El ancho mínimo de las ciclorrutas será de 1.20 metros por cada sentido.
43. La ciclorruta debe estar aislada de la calzada vehicular mínimo a 0.60 metros de distancia. Cuando la ciclorruta se proyecte a nivel del andén, se debe garantizar una distancia mínima de 0.60 metros libre de obstáculos sobre la franja de amoblamiento.
44. Se debe mantener la continuidad en las ciclorrutas mediante la instalación de elementos necesarios que superen los cambios de nivel.

**ARTÍCULO 147°.** Desarrollos progresivos de vivienda social Es el desarrollo de vivienda de interés social que se logra a través de etapas de construcción, garantizando desde el principio,

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

los servicios de baño y cocina conectados a las redes de infraestructura municipal, al menos una habitación y un lavadero y será por lo menos de 24 metros cuadrados de construcción.

**ARTÍCULO 148°.** Desarrollo de programa de mejoramiento integral, incluyendo directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender el mejoramiento integral de la vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión.

Este programa tiene como objetivo reducir los desequilibrios y la segregación territorial sociocultural, socioeconómica y ambiental de los asentamientos humanos urbanos y rurales, que cuentan con altos niveles de marginalidad social y precariedad en las condiciones de la vivienda y el entorno.

Lo hace mediante acciones integrales y articuladas, dirigidas al mejoramiento, revitalización y consolidación urbanística, la inclusión social, el desarrollo económico, la seguridad y convivencia ciudadana, la sostenibilidad ambiental y gestión del riesgo, la prevención y control del crecimiento urbano informal y el reasentamiento de población.

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

Lo anterior para corregir las deficiencias físicas, ambientales y legales generadas por su origen fuera de las normas urbanas y permitir que sus habitantes accedan a la calidad de vida urbana definida para el conjunto de la ciudad.

**ARTÍCULO 149°. MEJORAMIENTO DE BARRIOS.** Este sistema de operación, se implementará para aquellos barrios en donde no existan servicios básicos y cuyas construcciones tengan cierta solidez en sus materiales o eran susceptibles de tenerlos mientras su urbanización siga normas aceptables.

**ARTÍCULO 150°. REHABILITACIÓN DE BARRIOS.** Este sistema se aplicará en aquellos asentamientos con cierto grado de permanencia lo cual podrá garantizar a algunos de sus participantes la legalización de la tenencia de la tierra. La rehabilitación integral de estas barriadas implica la definición de un nuevo loteo y la legalización de la tenencia para luego proceder a desarrollar programas en etapas progresivas y un mejor aprovechamiento de sus propios recursos. La rehabilitación de barrios implica, una adaptación de normas de urbanismo, la dotación de servicios públicos y vías, y un programa de subsidios para la construcción de viviendas en el propio terreno.

**ARTÍCULO 151°. LEGALIZACIÓN URBANA Y DE TENENCIA DEL SUELO.** Incluye la conformación predial de asentamientos no planificados, que ocupan terrenos públicos, la regulación de la prestación de los servicios públicos, y escriturar los predios a los poseedores.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 152°. MECANISMOS PARA LA REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO.** Se implementarán programas de reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, para preservar la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación, de la siguiente manera:

1. Serán objeto de programas de reubicación aquellos casos de afectación en las viviendas que, por el lugar donde se encuentran localizadas, no sea posible la reconstrucción de las mismas en razón de la disminución en la capacidad portante del terreno, o la inminente situación de riesgo no mitigable. Consiste en facilitar la reubicación de los hogares afectados en el mismo municipio.
2. Reubicación por imposibilidad de regularización. Las concentraciones poblacionales ubicadas en sitios no urbanizables dadas sus condiciones topográficas y que no permiten reloteo ni instalación de servicios, serán sometidas a esta intervención. El plan incluye la demolición de las edificaciones afectadas y el posterior traslado de las familias, de las situaciones antes mencionadas, a sitios previamente escogidos. En estas condiciones, los aspectos socioeconómicos y el factor humano serán determinantes en la operación. Se busca que los habitantes se sientan dispuestos a habitar un sitio mejor y pudieran beneficiarse de los subsidios estatales.

**ARTÍCULO 153°. PROYECTOS INTEGRALES DE DESARROLLO URBANO.** Constituyen el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo con las autoridades de planeación del municipio, necesarias para la ejecución de operaciones urbanas integrales que garanticen la habilitación de suelo urbanizable para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la emergencia económica, social y ecológica nacional.

En los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano se definirán las condiciones para la construcción y reubicación de viviendas, especialmente viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP), el desarrollo de otros usos, la extensión o ampliación de la infraestructura para el sistema vial, y de servicios públicos domiciliarios, y la ejecución de espacios públicos y equipamientos colectivos, ya sea que se trate de predios urbanos, rurales o de expansión urbana.

El principal objetivo de los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano es garantizar la habilitación de suelo urbanizable para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la emergencia económica, social y ecológica nacional. Los PIDU, Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano, desarrollarán asentamientos urbanos con altos parámetros de calidad urbanística y ambiental y promover el ordenamiento territorial, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades y su articulación con los sistemas estructurantes de infraestructura de movilidad y de servicios públicos.

**CAPÍTULO VI**  
**ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO Y REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD**

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 154°. ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO Y REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD.**

Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definen sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.

**ARTÍCULO 155°. DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES EN EL PERÍMETRO URBANO.**

El municipio mantiene un ritmo sostenido de llenado de sus vacíos urbanos, así como de la sustitución y mejoramiento de sus edificaciones, proceso que se respalda desde la administración municipal, mediante el mejoramiento continuo de los servicios públicos y la infraestructura vial.

**ARTÍCULO 156°. DESARROLLO DE URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

El sector de infraestructura y construcción señala cómo el municipio es atractivo para inversionistas del país y extranjeros. Ante este panorama de desarrollo urbanístico se contemplan 11 sectores de expansión, como se señaló en la Sección II del Capítulo IV del presente acuerdo, en los cuales se cobijaran los nuevos proyectos, de todas las actividades, previstas para los próximos 12 años.

**ARTÍCULO 157°. LA ESTRATEGIA DE REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD.**

El sector El centro histórico y administrativo (exceptuando el sector sometido al PEMP), y los corredores turísticos del Malecón y Salgar, son zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización, planes parciales de renovación urbana por redesarrollo, que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, la Revisión General del PBOT define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan.

Así mismo en el sector de Vistamar y Altos de Cupino, serán objeto de programas de reubicación en aquellos casos de afectación en las viviendas que, por el lugar donde se encuentran localizadas, no sea posible la reconstrucción de las mismas en razón de la disminución en la capacidad portante del terreno, o la inminente situación de riesgo no mitigable, o por estar las concentraciones poblacionales ubicadas en sitios no urbanizables dadas sus condiciones topográficas y que no permiten reloteo ni instalación de servicios. El plan incluye la demolición de las edificaciones afectas y el posterior traslado de las familias, de las situaciones antes mencionadas, a sitios previamente escogidos. En estas condiciones, los aspectos socioeconómicos y el factor humano serán determinantes en la operación. Se busca que los habitantes se sientan dispuestos a habitar un sitio mejor y pudieran beneficiarse de los subsidios estatales.

**ARTÍCULO 158°. CRITERIOS, DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DECLARACIÓN DE LOS INMUEBLES Y TERRENOS DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.**

De acuerdo a lo establecido en el ARTICULO 52. DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA, de la Ley 388 de 1997, a partir de la fecha de vigencia de la ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, que se declaran como de desarrollo prioritario:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1. Aquellos incorporados desde suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano, en aplicación del Artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos para VIS generados por los diferentes planes parciales de desarrollo residencial y comercial y de servicios, que no se urbanicen en los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la ley 388 de 1997. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en la presente Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento.

**CAPÍTULO VII**  
**DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y LAS ÁREAS MORFOLÓGICAS**

**SECCIÓN II**  
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 159°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Son áreas conformadas por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el PBOT que deben ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 160°. DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.** La Revisión General del PBOT de Puerto Colombia no determina ninguna Unidad de Actuación Urbanística de las regladas en el Artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sin embargo los Planes Parciales si las deberán determinar cumpliendo, entre otros, con los siguientes requisitos:

1. Delimitada la respectiva UAU en los términos que se reglamentan en la Subsección 2 de la sección 6 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015.
2. Los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva UAU, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y la Subsección 2 de la sección 6 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL del Decreto 1077 de 2015.

3. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una UAU incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

4. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

**SECCIÓN II**  
**ÁREAS MORFOLÓGICAS**

**ARTÍCULO 161°. DEFINICIÓN DE ÁREAS MORFOLÓGICAS.** Son aquellas zonas del municipio que tienen características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, así como por los usos e índices derivados de su trama urbana original. Comparten una cierta uniformidad, con características similares en cuanto a las tipologías de edificación, a las actividades y a su morfología original, a los trazados de las vías y su identificación es indispensable para el manejo diferenciado de los tratamientos, áreas de actividad y polígonos normativos.

**ARTÍCULO 162°. CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES DE LA HOMOGENEIDAD.** Son determinantes para la definición de las Áreas Morfológicas Homogéneas las siguientes características:

1. Cronología del desarrollo urbano.
2. Conformación de la estructura ecológica principal.
3. Jerarquía y tipos de vías.
3. Morfología de manzanas y lotes.
4. Tipología de edificación y norma urbanística.
5. Dotación y manejo del espacio público.

**ARTÍCULO 163°. OBJETIVOS DERIVADOS DE SU DEFINICIÓN.** De la definición de las Áreas Morfológicas Homogéneas, se derivan, entre otros, los siguientes objetivos:

1. Al implementar el acercamiento morfológico inevitablemente surge el tema de las formas y el paisaje urbano, que en el caso de la trama urbana tradicional de Puerto Colombia es necesario entender que marca una reafirmación equivocada de ciudad sin espacio público, siendo necesario revertir esta tendencia mediante la transformación de algunas de sus estructuras actuales.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

2. Es conveniente los cambios en la morfología original se den paralelos a los procesos de construcción, mejoramiento y/o ampliaciones de la trama vial para evitar efectos colaterales, como en la movilidad, al autorizar densidades y alturas, en sectores de trama vial reducida y sin posibilidad de ampliación.

3. Al buscar que en ella se presenten actividades, servicios y espacios públicos para la población que los habita, guardando la debida consideración por las particularidades urbanísticas y edificatorias que las diferencian entre sí, se debe lograr un desarrollo equilibrado a un espacio geográfico determinado por su morfología y sus características similares en infraestructura o actividad.

**ARTÍCULO 164°. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS.** En el municipio de Puerto Colombia se identificaron 32 Áreas Morfológicas Homogéneas distribuidas en el suelo urbano y de expansión urbana, que comprendieran unidades territoriales determinadas por conjuntos de manzanas, barrios o sectores urbanos con las similares características, las cuales se señalan en el Plano CUR-08. Áreas Morfológicas Homogéneas.

**CAPÍTULO VIII**  
**MACROPROYECTOS URBANOS**

**ARTÍCULO 165°. ESPECIFICACIÓN, NATURALEZA, ALCANCE Y ÁREA DE OPERACIÓN DE LOS MACROPROYECTOS URBANOS.** Se define la especificación, naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contempla a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.

La Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, contempla el desarrollo de tres Macroproyectos en el contexto del Modelo Metropolitano descrito en el Artículo 10° del Acuerdo Metropolitano No. 002 de 2013 el cual define una estructura policéntrica, que pretende además de equilibrar el papel del núcleo metropolitano, potenciar el desarrollo de las tres centralidades con funciones urbanas propias, articular y fortalecer los equipamientos garantizando su especialización y la complementariedad con los demás municipios del área.

Está compuesto por los sistemas estructurantes de escala metropolitana y las tres zonas metropolitanas claves que garantizan la nueva conformación y funcionalidad. Adicionalmente concibe un desarrollo de tipo PERI-URBANO, cuya estructura se visiona articulada por una vía de tráfico rápido (Circunvalar de la Prosperidad), actualmente es etapa de pre-ejecución, la cual permitirá la conectividad periférica entre los municipios distintos del núcleo principal.

Para esta nueva etapa del desarrollo metropolitano se han incorporado, además de la zona urbana consolidada, dos nuevas zonas de servicios metropolitanos: la zona peri-urbana y la zona de articulación e integración. La Zona 3 o de Articulación e Integración está caracterizada por suelos de protección, conformada por las cuencas de los arroyos San Blas, Grande, Caña, León, Granada, Salao, Platanal y Nisperal, siguiendo su cauce natural hasta sus desembocaduras en el Mar Caribe, Ciénaga de Mallorquín y Río Magdalena, donde todavía no

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

han sido intervenidos con canalizaciones y rectificaciones y que constituyen la estructura natural principal de ésta.

En esta zona se desarrollará el proyecto Corredor Ambiental Metropolitano que unirá a los municipios del área metropolitana a través de una red de parques lineales interconectados por una cicloruta, espacio público y equipamientos urbanos, teniendo en cuenta de manera especial la importancia ecosistémica de su riqueza hídrica, ambiental, el respeto a las rondas de los arroyos, humedales, vegetación y la sostenibilidad de los nuevos desarrollos.

La Zona de Integración o Articulación se conectará con la zona consolidada y la zona periurbana a través de los corredores viales: vía 40, carrera 51 B, Autopista al Mar (carrera 46), carrera 38, vía la Cordialidad, calle 45 (Murillo), y la carretera Oriental, está compuesta por tres sub - zonas, de acuerdo con su carácter particular y disposiciones de tratamiento, las cuales originan, en Puerto Colombia tres Macroproyectos, parte de la presente Revisión General.

**ARTÍCULO 166°. MACROPROYECTO URBANO DE CORTO PLAZO. RECUPERACIÓN DEL MUELLE.** Con el apoyo del Departamento del Atlántico, la venta del lote del Distrito 20, la inversión por 2.000 millones del Fontur, así como del Ministerio de Cultura, se implementará la recuperación del muelle y su entorno.

**ARTÍCULO 167°. MACROPROYECTO URBANO DE MEDIANO PLAZO. PARQUE TECNOLÓGICO.** En consecuencia con lo establecido en la visión municipal, Artículo 15 del Decreto 0283 de 2008, que reconoce al municipio como *“sede del conocimiento y la tecnología”*, el Artículo 12 de la Ley 1753 de 2015, y el literal a) del Artículo 19 del Acuerdo Metropolitano 002 de 2013, se contempla la construcción de un Parque tecnológico en la Sub-zona 3 A del modelo metropolitano, o *“Centro especializado en ciencia y tecnología”*, según el PBOT.

Proyecto que tiene el propósito de promover la transferencia de conocimiento, comercialización de tecnología, y el establecimiento de vínculos de colaboración entre los diversos actores del Sistema Nacional de Competitividad, Ciencia, Tecnología e Innovación, entre otros, entendido como zona geográfica especial destinada a promover la innovación basada en el conocimiento científico y tecnológico y a contribuir a la productividad empresarial y la competitividad regional. Para tal efecto la administración municipal definirá los mecanismos para atraer personal altamente calificado e inversión pública y privada, así como los criterios para estructurar los PCTI desde el Fondo de Ciencia, Tecnología e Innovación del Sistema General de Regalías.

**ARTÍCULO 168°. MACROPROYECTO URBANO DE LARGO PLAZO. VÍA DE ARROYO GRANDE EN LA SUB-ZONA 3 B.** Esta franja se prolonga de forma perpendicular a su tramo más largo, hasta el malecón en la zona costera, a ambos lados del arroyo Grande. En esta última se establece el uso para desarrollos hoteleros, inmobiliarios, comerciales y locales para la diversión, museo del inmigrante y muelles flotantes y la recuperación de la zona alemana al muelle de Puerto Colombia. Esta intervención promueve la zona de transición, aprovechando su calidad paisajística, incorporando los recursos naturales como elemento productivo para el desarrollo sustentable, la recreación, el deporte, la cultura, la movilidad y el turismo, articulando y conectando todo el territorio metropolitano, transformando a la metrópoli en una región incluyente.

**CAPÍTULO IX**

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**DE LOS PLANES PARCIALES**

**ARTÍCULO 169°. ADOPCIÓN DE DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES.** Se define la adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.

Plan Parcial es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante UAU, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

Los procedimientos para la Formulación y adopción de planes parciales están consignados en el TÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL. CAPÍTULO 1. PLANES PARCIALES. Artículos 2.2.4.1.1 al 2.2.4.1.6.2.4, del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 170°. PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO.** En el Suelo urbano para desarrollar varios predios que conformen un polígono cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, se requerirá de Plan Parcial. También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el Parágrafo 2 del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015, que hace referencia a los planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 171°. PLANES PARCIALES EN EXPANSIÓN URBANA.** Las áreas correspondientes a los once tipos de Suelos de Expansión Urbana se desarrollarán, en todos los casos, mediante Plan Parcial.

**ARTÍCULO 172°. PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.** Según lo reglado en el ARTÍCULO 157° LA ESTRATEGIA DE REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD, del presente acuerdo, el centro histórico y administrativo (exceptuando el sector sometido al PEMP), el corredor turístico de Pradomar y el corredor turístico de Salgar, son zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización, planes parciales de renovación urbana por redesarrollo, que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos.

Así mismo en el sector de Vistamar y Altos de Cupino, serán objeto de programas de reubicación, a través de Planes Parciales, aquellos casos de afectación en las viviendas que,

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

por el lugar donde se encuentran localizadas, no sea posible la reconstrucción de las mismas en razón de la disminución en la capacidad portante del terreno, o la inminente situación de riesgo no mitigable, o por estar las concentraciones poblacionales ubicadas en sitios no urbanizables dadas sus condiciones topográficas y que no permiten reloteo ni instalación de servicios. El plan incluye la demolición de las edificaciones afectadas y el posterior traslado de las familias, de las situaciones antes mencionadas, a sitios previamente escogidos. En estas condiciones, los aspectos socioeconómicos y el factor humano serán determinantes en la operación. Se busca que los habitantes se sientan dispuestos a habitar un sitio mejor y pudieran beneficiarse de los subsidios estatales.

**CAPÍTULO X**  
**PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTÍCULO 173°. PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Son los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la Ley 388 de 1997, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal en la plusvalía, y los demás contemplados en la Ley 9ª de 1989.

La implementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Colombia, conlleva la aplicación de mecanismos para obtener suelos públicos o convertir suelos privados en suelos de uso público: crear sistemas de financiación para costear urbanización sin cargas a presupuestos estatales; asegurar a propietarios manejos equitativos frente a cargas y beneficios de la urbanización; asegurar el desarrollo de suelos inactivos dentro de los tiempos asignados en el POT y regular la especulación del suelo.

**ARTÍCULO 174°. GESTIÓN DEL SUELO.** La gestión del suelo es el conjunto de iniciativas, instrumentos y mecanismos para la normalización de la ocupación y uso del suelo urbano y el suelo rural articuladas por fuerzas políticas e iniciativas de la sociedad local y que tiene como finalidad la generación de procesos de planificación urbanística que deberán asegurar la preservación del interés público frente al privado.

**ARTÍCULO 175°. ADQUISICIÓN DE SUELO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.** La adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial seguirá el procedimiento contenido en el capítulo VII, Artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997 o las que las modifiquen, sustituyan o adicionen. Para tal efecto el Alcalde de Puerto Colombia queda delegado mediante la presente Revisión del PBOT municipal, para que decrete las condiciones de urgencia para adelantar la expropiación por vía administrativa de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 176°. DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO.** De acuerdo a lo establecido en el ARTÍCULO 52. DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA, de la Ley 388 de 1997, y el ARTÍCULO 158°. CRITERIOS, DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DECLARACIÓN DE LOS INMUEBLES Y TERRENOS DE DESARROLLO

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA del presente acuerdo, a partir de la fecha de vigencia de la ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, que se declaran como de desarrollo prioritario:

1. Aquellos incorporados desde suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano, en aplicación del Artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos para VIS generados por los diferentes planes parciales de desarrollo residencial y comercial y de servicios, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

**ARTÍCULO 177°. FONDOS DE COMPENSACIÓN.** En razón de lo reglado en el ARTÍCULO 49. FONDOS DE COMPENSACION, de la Ley 388 de 1997, se establece como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios y para lo cual queda facultado el Alcalde Municipal.

**ARTÍCULO 178°. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.** En la financiación de las actuaciones urbanísticas debe asegurarse la reinversión de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, según lo establecido en el Artículo 82 de la Constitución Política Nacional.

**ARTÍCULO 179°. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS.** El efecto de plusvalía es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997. Ver Planos CUR-12 y CUR-13. La presente Revisión del PBOT municipal incluye los siguientes hechos generadores de la participación de Plusvalía:

1. La incorporación del suelo Rural a suelo de Expansión Urbana.
3. En sectores en que se permitan un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, elevando el índice de construcción.

**Parágrafo:** En el caso del hecho generador 3, cuando se tramiten licencias urbanísticas de urbanización, atendiendo el principio de proporcionalidad, equivalente a una “prohibición de exceso”, en el cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo, el número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al cincuenta por ciento (50%) del área potencial adicional de edificación autorizada por el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 180°. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN.** Es un tributo que se imputa a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público. Su recaudo tiene destinación específica para la construcción o rehabilitación de las obras. Todo proyecto, plan o conjunto de obras que se pretenda financiar con la contribución de valorización, para ser presentado a consideración del

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

Concejo Municipal, deberá tener concepto previo favorable de la Secretaria de Desarrollo Territorial, quien verificará su concordancia con el presente Plan, con los instrumentos que lo desarrollan y con los demás instrumentos de gestión del suelo, así como su coherencia con el Plan de Desarrollo municipal y demás criterios técnicos pertinentes.

**Parágrafo.** Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el PBOT o en los planes parciales, la administración municipal podrá utilizar la contribución de Valorización.

**ARTÍCULO 181°. ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS.** Es un instrumento que promueve la ejecución de proyectos que incluyen esquemas de vinculación de capital privado, que se materializan en un contrato entre la administración municipal y una persona natural o jurídica del sector privado, y que tiene por objeto financiar la construcción, reparación, mejoramiento de infraestructura pública de malla vial, espacio público o equipamientos y las actuaciones urbanísticas en el marco del presente plan, según las disposiciones establecidas en la Ley 1508 de 2012 y las demás disposiciones complementarias, o las que las modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo.** La Administración Municipal a través de la Secretaria de Desarrollo Territorial, desarrollará una metodología para identificar y evaluar los proyectos que en el marco del presente plan podrán ser objeto de asociaciones público – privadas.

**CAPÍTULO XI**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

**SECCIÓN I**  
**NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES**

**ARTÍCULO 182°. NORMAS URBANÍSTICAS.** En los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la ley 388 de 1997, las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su mayoría han sido determinadas en los Capítulos precedentes de la Revisión General del PBOT.

**ARTÍCULO 183°. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES.** Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la Revisión General del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

**ARTÍCULO 184°. ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO.** El ARTÍCULO 82 de la Constitución política regla que

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y que las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

En ese sentido el ARTICULO 8o. ACCION URBANISTICA, de la Ley 388 de 1997 establece que la función pública del ordenamiento del territorio municipal se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, entre otras, definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

Al respecto el ARTÍCULO 15. NORMAS URBANISTICAS, de la Ley 388 de 1997 contempla entre las normas urbanísticas estructurales, las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

Así mismo el Artículo 7º la Ley 9 de 1989, norma que los municipios podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Por su parte el Artículo 2.2.3.3.3 Administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público, determina que los municipios y distritos podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio o distrito del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

La Administración mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, como instrumento de gestión financiera del espacio público, debe garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa y el principio constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y concreta el derecho del Estado a participar en la plusvalía que genere la acción urbanística.

Se entienden como tal las acciones tendientes a garantizar su sostenibilidad y disfrute colectivo, las cuales pueden ser desarrolladas por personas naturales o jurídicas, mediante la suscripción de contratos de administración, mantenimiento y/o aprovechamiento económico.

**ARTÍCULO 185°. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** El manejo del espacio público podrá hacerse a través de la celebración de contratos de: Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, de la siguiente manera:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

1. Contrato de administración del Espacio público. Es el acto jurídico mediante el cual, el Municipio entrega a personas jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público, para su administración, con la posibilidad de realizar mejoras, de conformidad con los usos del suelo, siempre y cuando, cuenten con la respectiva licencia de intervención, para efectos de garantizar la conservación, protección y mejoramiento de los mismos y su entorno.

Este contrato no implica el cerramiento de áreas públicas, las cuales no podrán ser privatizadas, salvo por razones de seguridad previamente acreditadas o para evitar su invasión.

El contratista podrá realizar en el inmueble objeto del contrato, actividades de las cuales se derive algún beneficio económico, caso en el cual, deberá contar con la autorización respectiva. Los beneficios económicos que se generen por la actividad desarrollada en el bien constitutivo del espacio público objeto del contrato, deberán ser reinvertidos en el mantenimiento y conservación del mismo, o en otros espacios públicos previamente establecidos a través de los mecanismos del Sistema Participativo e Institucional.

2. Contrato de mantenimiento del espacio público. Es el acto jurídico mediante el cual, se entregan a personas jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público para su mantenimiento y preservación, mediante acciones tales como aseo, poda, resiembra, reparaciones menores y similares. En esta modalidad contractual, la contraprestación a favor de la persona jurídica o contratista podrá ser el permiso para la instalación de publicidad exterior visual en pequeños elementos o formatos, según la reglamentación vigente.

3. Contrato de aprovechamiento económico del espacio público. Es el acto jurídico mediante el cual se entrega a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público, para la realización de actividades de uso lucrativo, de manera temporal o transitoria, con la posibilidad de realizar mejoras de conformidad con los usos del suelo, en concordancia con las limitaciones normativas establecidas en las normas respectivas, siempre que cuenten con la respectiva licencia de intervención, a cambio de una contraprestación económica a ser reinvertida con fines de mantenimiento y recuperación del espacio público, a través de los mecanismos del Sistema Participativo e Institucional.

**ARTÍCULO 186°. CRITERIOS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.**

Para la utilización del espacio público se tendrá en cuenta, en cada caso particular, la totalidad o algunos de los siguientes criterios, de forma tal que se garantice:

1. La valoración de la calidad ambiental del espacio público, para lo cual, se deben mantener las condiciones paisajísticas, arquitectónicas, patrimoniales y ambientales de los elementos naturales.
2. La apropiación colectiva y total del espacio público, para lo cual, se debe mantener la utilización abierta y democrática del espacio público a toda la ciudadanía del Municipio de Puerto Colombia.
3. La sostenibilidad del espacio público, para lo cual, se deben mantener las calidades sociales, económicas, culturales, patrimoniales y ambientales.
4. La organización social, para lo cual, se deberá apoyar y reconocer la conformación de redes sociales que promuevan la sostenibilidad y apropiación adecuada del espacio público.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5. La gestión integral del espacio público, de forma tal que las actuaciones dentro de estos espacios públicos sean integrales, de manera que, se mantengan, recuperen, mejoren o restituyan los elementos que los componen, para garantizar permanentemente la accesibilidad adecuada a la ciudadanía, el respeto, cuidado y preservación o conservación del patrimonio, el fortalecimiento del equipamiento que se halle en el entorno y la responsable mezcla de usos, considerando las actividades a realizar dentro del espacio público, económicas o no, y las que se presentan en áreas aledañas a estos espacios públicos, principalmente, a la vivienda.
6. Se condiciona de acuerdo con el espacio público a intervenir, al tipo de elementos o mobiliario a utilizar, a su dimensión o área a ocupar, a la actividad específica a realizar y a la temporalidad o transitoriedad de ésta, al impacto que puedan generar sobre el mismo sitio y su área de influencia y a la categoría de uso donde se localice.
7. Las intervenciones a realizar deberán ser previamente autorizadas y ejecutadas de acuerdo con las normas respectivas municipales y nacionales.

**ARTÍCULO 187°. FORMAS DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Las formas de aprovechamiento económico del espacio público serán los siguientes:

1. Aprovechamiento económico transitorio del espacio público: Se asocia a lugares urbanos especializados, que permiten la utilización organizada de los espacios públicos, de manera transitoria y a su vez, generan buenas prácticas ciudadanas en torno al comercio, servicios, diversión, cultura y esparcimiento.
2. Aprovechamiento económico temporal del espacio público. Asociado a la disposición de los diferentes elementos de amoblamiento urbano, mesas y sillas, como parte del diseño urbanístico integral del espacio público para su ocupación por un tiempo indefinido, hasta tanto lo requiera la municipalidad para otros fines y en concordancia con su destinación específica.

**ARTÍCULO 188°. ÁREAS DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA.** Entendidos como una asociación entre la entidades públicas y agentes privados, en la cual los establecimientos localizados en un área definida, asumen un incremento en sus impuestos producto de mejoras pactadas, que involucran bienes del espacio público, a cambio de actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, control y vigilancia sobre éstos.

**ARTÍCULO 189°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA.** Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente Revisión General del PBOT Municipal, la Administración Municipal expedirá la reglamentación específica sobre la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, que acogerá en lo pertinente la reglamentación que para el efecto expida el Concejo Municipal sobre los siguientes temas:

1. Los espacios susceptibles de ser aprovechados económicamente.
2. Las actividades permitidas en el espacio público, de conformidad con la norma general de usos del suelo de la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, tanto para bienes objeto de aprovechamiento permanente, como para los de aprovechamiento temporal.
3. Los sitios prohibidos para el aprovechamiento económico.
4. Las actividades prohibidas en el espacio público.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

5. Las modalidades, criterios y valoración para los contratos de administración, mantenimiento y/o aprovechamiento económico del espacio público.
6. El procedimiento general contractual para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.
7. Las obligaciones y prohibiciones contractuales.
8. La creación de una cuenta bancaria y fondo presupuestal donde se lleven los recursos obtenidos por efecto de la administración, aprovechamiento económico del espacio público, u otras formas contractuales, que tendrán como destinación el mantenimiento, mejoramiento, recuperación y restitución del espacio público.
9. Programas de reubicación de actividades económicas informales en el Espacio Público.
10. Los esquemas de mejoramiento de los centros comerciales populares.

La reglamentación debe permitir el uso y aprovechamiento adecuados a las características de los espacios públicos, incentivando la inversión privada y comunitaria para ampliar su oferta, construcción y el mantenimiento, mediante la aplicación de los instrumentos de gestión, compensación y distribución de cargas y beneficios entre los particulares y el Municipio, permisos y contratos de uso, administración, concesión, comodato, mantenimiento, y demás señalados en las leyes.

**SECCIÓN II**  
**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**ARTÍCULO 190°. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.** Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

**ARTÍCULO 191°. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y POLÍGONOS NORMATIVOS.** Las áreas de actividad son partes del territorio del municipio que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta o múltiple. Ver Plano CUR-10.

Por su parte los sectores o polígonos normativos, corresponden a porciones de territorio en el suelo urbano y de expansión, identificados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuentan con asignación de usos, tratamientos, áreas de actividades y actividades. Ver Plano CUR-11. Permiten la asignación de normas específicas a porciones del suelo urbano y de expansión que presentan condiciones de homogeneidad y cumplen una función específica dentro del modelo de ordenamiento territorial, con el fin de establecer a partir de las normas específicas un manejo diferenciado que posibilite concretar durante la vigencia del Plan, el modelo de Ordenamiento territorial proyectado para el municipio.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

La delimitación de los sectores normativos en el área urbana del municipio de Puerto Colombia, se efectúa, a partir del modelo de ordenamiento urbano propuesto en los Componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las áreas especializadas de usos y la asignación de tratamientos para las áreas urbanas definidas en el Plan. Son sectores normativos los siguientes:

1. Centro Histórico y Administrativo.
2. Centro Urbano especializado en Ciencia y Tecnología.
3. Áreas Urbanas Residenciales del centro urbano principal.
4. Corredor Turístico de Pradomar.
5. Corredor Urbano de Pradomar Alto.
6. Centro Urbano de Salgar.
7. Corredor Turístico de Salgar.
8. Centro Urbano de Sabanilla.
9. Centro Deportivo.
10. Corredor Recreativo Arroyo Grande.

**ARTÍCULO 192°. FICHAS REGLAMENTARIAS.** Son un instrumento de ordenamiento territorial, mediante las cuales se establecen las normas urbanísticas para el suelo urbano del municipio. Determinan el área objeto de reglamentación, los sectores y subsectores que contienen usos con distintos niveles de intensidad y los parámetros básicos de edificabilidad a ser aplicados en el sector normativo, tienen los siguientes componentes fundamentales: encabezado, normas de usos (1) y normas de edificabilidad (2).

1. Encabezado: Contiene el nombre y número del sector normativo, el tratamiento urbanístico, el número de la ficha reglamentaria y la información gráfica de soporte.
2. Normas de usos: constituida por el plano de usos y la ficha de usos permitidos, la cual tiene los siguientes componentes: usos permitidos principales, complementarios y restringidos, así como las condiciones y restricciones de su localización.
3. Normas de Edificabilidad: constituida por el plano del tratamiento urbanístico asignado y la ficha, la cual para cada sector normativo o subsector tiene los siguientes componentes: el área y frente mínimo de lote, altura máxima permitida, aislamiento lateral, aislamiento posterior, manejo de elementos relacionados con el espacio público, como son antejardines, voladizos, sótanos, semisótanos, y las observaciones y condiciones de edificabilidad.

**ARTÍCULO 193°. ADOPCIÓN DE FICHAS REGLAMENTARIAS.** Se adoptan las fichas reglamentarias para el suelo urbano y de expansión, así:

1. SECTOR NORMATIVO No. 1 CENTRO HISTÓRICO Y ADMINISTRATIVO:

 **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 1-1

 **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 1-2

2. SECTOR NORMATIVO No. 2 CENTRO URBANO ESPECIALIZADO EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 2-1
  - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 2-2
3. SECTOR NORMATIVO No. 3 AREAS URBANAS RESIDENCIALES DEL CENTRO URBANO PRINCIPAL:
- 3.1 SECTOR NORMATIVO No. 3-1
    - ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-1-1
    - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-1-2
  - 3.2 SECTOR NORMATIVO No. 3-2
    - ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-2-1
    - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-2-2
  - 3.3 SECTOR NORMATIVO No. 3-3
    - ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-3-1
    - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-3-2
  - 3.4 SECTOR NORMATIVO No. 3-4
    - ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-4-1
    - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-4-2
  - 3.5 SECTOR NORMATIVO No. 3-5
    - ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-5-1
    - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-5-2
  - 3.6 SECTOR NORMATIVO No. 3-6
    - ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-6-1
    - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-6-2
4. SECTOR NORMATIVO No. 4 CORREDOR TURISTICO DE PRADO MAR:
- ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 4-1
  - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 4-2
5. SECTOR NORMATIVO No. 5 CORREDOR URBANO DE PRADO MAR ALTO:
- ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 5-1
  - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 5-2
6. SECTOR NORMATIVO No. 6 CENTRO URBANO DE SALGAR:
- ✚ **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 6-1
  - ✚ **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 6-2

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

7. SECTOR NORMATIVO No. 7 CORREDOR TURISTICO DE SALGAR:

-  **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 7-1
-  **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 7-2

8. SECTOR NORMATIVO No. 8 CENTRO URBANO DE SABANILLA:

-  **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 8-1
-  **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 8-2

9. SECTOR NORMATIVO No. 9 CENTRO DEPORTIVO:

-  **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 9-1
-  **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 9-2

10. SECTOR NORMATIVO No. 10 CORREDOR RECREATIVO ARROYO GRANDE:

-  **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 10-1
-  **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 10-2

En los siguientes seis (6) meses a la sanción de la presente Revisión, la Secretaría de Desarrollo Territorial desarrollara sistemas interactivos que permitan consultar las Fichas Reglamentarias desde planos o textos, los cuales se llamaran CUADROS DE NIVELES DE INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO, CIUS.

**ARTÍCULO 194°. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LAS FICHAS REGLAMENTARIAS.**

Las normas complementarias de las fichas reglamentarias, son las contenidas en la presente Revisión General del PBOT y demás normas locales y nacionales aplicables.

**ARTÍCULO 195°. DISPOSICIONES GENERALES.** Las normas sobre usos contenidas en el presente artículo son aplicables para los tratamientos de desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral.

Dentro de los grupos de usos permitidos, algunas actividades en particular, pueden ser restringidas o prohibidas por las normas específicas contenidas en las fichas reglamentarias, planes parciales, o la presente Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Las normas sobre usos tienen como objetivo garantizar la viabilidad de las estructuras arquitectónicas para que los establecimientos funcionen adecuadamente. En tal sentido, el hecho de que un uso sea permitido, no constituye autorización para su funcionamiento.

La viabilidad de las estructuras para los diferentes usos, se garantiza con la respectiva licencia urbanística, toda vez que en esta se controla el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas específicas.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 196°. ACTIVIDADES PREEXISTENTES.** Las actividades preexistentes se dividen en dos categorías.

Tipo A. Las legalmente establecidas. Son aquellas que no cuentan en la presente Revisión con uso del suelo pero fueron construidos amparados por licencias urbanísticas, con el uso que desarrollan actualmente, los cuales permanecerán en su sitio mientras no generen impacto negativo en el sector, de acuerdo a lo de su competencia las Secretarías de Desarrollo Territorial y/o ambiente evaluarán y tomarán las medidas correspondientes en caso de presentarse impactos negativos.

R

Tipo B. Las ilegalmente establecidas. Son aquellas que no cuentan en la presente Revisión con uso del suelo y fueron construidos sin licencias urbanísticas, o con licencias con uso distinto al que desarrollan actualmente, los cuales para permanecer en su sitio deben obtener la aprobación de un Plan de Mitigación.

**ARTÍCULO 197°. PLAN DE MITIGACIÓN.** El Plan de Mitigación es un instrumento de planificación diseñado y presentado conjunta y solidariamente por el propietario de un establecimiento preexistente Tipo B y el propietario del inmueble donde funciona, en el cual se deben relacionar las acciones correctivas a realizar con el fin de mitigar o eliminar sus impactos.

**ARTÍCULO 198°. OBJETIVOS DE LOS PLANES DE MITIGACIÓN.** Son objetivos generales de los Planes de Mitigación:

1. Minimizar los impactos urbanísticos negativos generados por las actividades económicas localizadas en forma irregular en algunos sectores del Municipio.
2. Implementar medidas reguladoras para aquellas actividades económicas que presenten incompatibilidades con el sector donde se encuentran ubicadas.
3. Reorganizar el territorio en función de los objetivos de sostenibilidad con la organización individual de las actividades que se encuentren en situación de irregularidad urbana.

**ARTÍCULO 199°. IMPACTOS NEGATIVOS.** Son condiciones generadoras de impactos negativos, entre otras, las siguientes:

1. El incumplimiento de las normas urbanísticas.
2. El incumplimiento de las normas nacionales y municipales,
3. El incumplimiento del manejo del espacio público,
4. La carencia de zonas de parqueo, y/o zona de cargue y descargue,
5. Tener endurecimiento de zona municipal o antejardín,
6. Falta de continuidad en los andenes, y/o flujos peatonales y vehiculares,
7. Tipo de establecimiento ubicado en un sector donde el uso del suelo no es permitido.

**ARTÍCULO 200°. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE PLANES DE MITIGACIÓN.** En todos los casos, los planes de mitigación deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Recuperar el Espacio Público y la Zona de Antejardín.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

2. Tramitar la Licencia de Reconocimiento, si es del caso.
3. Cumplir con las normas urbanísticas vigentes, además, de las señaladas en la presente Revisión General del PBOT Municipal.
4. De acuerdo a lo reglado en el Artículo 2.2.6.1.2.1.12 Construcción de edificaciones para usos de gran impacto, del Decreto 1077 de 2015, todo proyecto de vivienda con una densidad superior a cien (100) unidades residenciales o más de doscientas (200) unidades de parqueo, así como los usos distintos a vivienda con más de mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup> de área total de construcción deberán contar, con un estudio de tránsito local y deberán cumplir con lo establecido por dichos estudios, en todo caso deberán cumplir con los mínimos establecidos para el uso específico. El estudio de tránsito local deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito Municipal
5. Presentar el estudio del análisis de amenazas y riesgos o planes de emergencia y contingencia, según corresponda.

**ARTÍCULO 201°. ACTA DE RECIBO DEL PLAN DE MITIGACIÓN.** Cumplida la ejecución de las obras contenidas en el cronograma del Plan de Mitigación, así como la licencia de reconocimiento, de ser necesaria, la Secretaría de Desarrollo Territorial, o la entidad que haga sus veces, levantará Acta de Recibo de Obras en donde se verificará el cumplimiento de las labores a ejecutar, en especial, las exigencias al manejo del espacio público y condiciones de edificabilidad.

El control y recibo a satisfacción de las obras, así como la expedición de la certificación de cumplimiento del Plan de Mitigación, será expedido por la Secretaría de Desarrollo Territorial o la entidad que haga sus veces, una vez vencido el término del cronograma de ejecución de obra, realizará visita a las instalaciones del establecimiento, para verificar el cumplimiento de las labores contenidas en el Plan de Mitigación.

**ARTÍCULO 202°. INCUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MITIGACIÓN.** Los inmuebles que desarrollen usos no permitidos en la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, o en normas anteriores o que no hayan realizado solicitud de licencia de construcción, en cualquiera de sus modalidades y/o reconocimiento, de ser necesario, previamente o a través del proceso de Plan de Mitigación deberán cambiar de actividad a una permitida en el sector donde se ubica, según lo establecido en el presente decreto o relocalizarse en un Polígono normativo cuya actividad sea permitida, en un plazo máximo de dos (2) años.

**Parágrafo.** La Secretaría de Desarrollo Territorial, con el propósito de hacer seguimiento al cumplimiento de la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en el corto plazo implementarán un sistema de información geo-referenciada que permita hacer seguimiento al mercado y la dinámica urbana real, el cual contendrá como mínimo: área del predio, referencia catastral, área construida, avalúos catastrales, el destino económico de los predios, alturas, licencias, planes de mitigación, planes de mejoramiento, sanciones, entre otros, el cual podrá ser analizado en conjunto con la base cartográfica disponible en el Municipio y otras entidades oficiales como IGAC y/o las autoridades ambientales.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 203°. RESERVAS Y AFECTACIONES.** La afectación es la restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que tratan la Ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección ambiental.

La determinación y delimitación de las áreas de afectación, se hará mediante resoluciones de la Secretaría de Desarrollo Territorial, dependencia que enviará copia de dichos actos a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos y al IGAC. Igualmente corresponde a la Secretaría de Desarrollo Territorial, el levantamiento de las citadas afectaciones.

**ARTÍCULO 204°. PROCEDIMIENTOS PARA LA IMPOSICIÓN DE AFECTACIONES.** En lo no previsto expresamente en la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el proceso de imposición de afectaciones se regirá por las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo. La iniciación del proceso de imposición de una afectación se llevará a cabo por la entidad competente, una vez adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa o el proyecto que la justifique.

**ARTÍCULO 205°. CONTENIDO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE IMPONGAN AFECTACIONES.** Las resoluciones que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación;
2. La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas;
3. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, la cual, si no existiere, se solicitará su creación al IGAC, para la imposición de la afectación;
4. La delimitación precisa de la parte del inmueble cuando la afectación sea parcial. De ser posible, se acogerá un plano oficial que contenga la demarcación cartográfica del área afectada, plano que formará parte integrante de la decisión. Cuando las áreas afectadas cubran más del 60% de un inmueble, o lo fraccione de manera que sus partes sufran sensible demérito o carezcan de idoneidad para ser desarrolladas, se afectará la totalidad del inmueble.
5. La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

**ARTÍCULO 206°. NOTIFICACIÓN Y RECURSOS.** Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo. Contra las resoluciones que impongan afectaciones sólo procede el recurso de reposición.

Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos de la vía gubernativa.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 207°. REGISTRO DE LAS AFECTACIONES.** En firme la resolución que contiene la afectación, se registrará en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos competente, a solicitud de la entidad que la haya impuesto. Una vez registrada, la entidad que haya impuesto la afectación enviará copia del acto administrativo de imposición y del folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Territorial para la elaboración del inventario de afectaciones que estará a su cargo.

**ARTÍCULO 208°. COMPENSACIONES POR CAUSA DE AFECTACIONES.** Cuando la Secretaría de Desarrollo Territorial impongan afectaciones, celebrarán los contratos de que trata el penúltimo inciso del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o los que la modifiquen, sustituyan o adicionen, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación estarán limitadas a la reparación justa, por el período comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación, o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcele o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso. En general la compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación y estará limitado en su cuantía por el contrato según la tasación del perjuicio en los términos de la ley.

La Secretaría de Desarrollo Territorial procurará que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y que se hagan las provisiones presupuestales necesarias para el pago de precio de adquisición y para el pago del valor de las compensaciones a que haya lugar.

**ARTÍCULO 209°. LEVANTAMIENTO DE AFECTACIONES.** Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

**ARTÍCULO 210°. SISTEMA DE RECOLECCIÓN, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Se entiende por manejo de residuos el control humano de recolección, tratamiento y eliminación de los diferentes tipos de desechos. Estas acciones son a los efectos de reducir el nivel de impacto negativo de los residuos sobre el medio ambiente y la sociedad.

**ARTÍCULO 211°. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA EL SISTEMA DE RECOLECCIÓN, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Los requerimientos mínimos para el óptimo funcionamiento del sistema son:

1. Cuando estos residuos se arrojen clandestinamente en vías y áreas públicas, la entidad prestadora del servicio público domiciliario de aseo será la responsable de su recolección y disposición final, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, para el responsable de la conducta infractora.
2. Se prohíbe el almacenamiento de materiales y residuos de obras de construcción o demolición en vías y áreas públicas. En operaciones de cargue, descargue y transporte, se deberá mantener protección para evitar el esparcimiento de los mismos.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

3. Se deberá propender por la adecuada separación de los residuos desde la fuente, organizar el sistema de recolección y transporte interno y su posterior tratamiento.
4. Los residuos sólidos deberán tratarse a través de procesos térmicos, fisicoquímicos, compostaje, lombricultivos, incineración y/o reciclaje que permitan el manejo adecuado de los residuos desechados, su disposición final y/o comercialización (únicamente de los materiales reciclables: plásticos, vidrios, papel, cartón, metales).
5. Los generadores de residuos peligrosos deberán contratar los servicios de almacenamiento, aprovechamiento, recuperación, tratamiento o disposición final con empresas que cuenten con licencias, autorizaciones o permisos ambientales (En especial se aplica a los generadores de residuos hospitalarios, residuos de industria química e industria farmacéutica, residuos de actividad agropecuaria o forestal, residuos de industria energética, industria del petróleo, industria textil, industria militar o industrias afines, residuos de centros de investigación científica, entre otros).

**ARTÍCULO 212°. DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.** La CRA y la Secretaría de Medio Ambiente, como autoridades ambientales responsables, y la Secretaría de Desarrollo Territorial, en acuerdo con el Área Metropolitana, definirán las condiciones para la operación y la disposición final controlada de residuos sólidos, sin causar peligro, daño o riesgo a la salud pública, minimizando y controlando los impactos ambientales y utilizando principios de ingeniería, para la confinación y aislamiento de los residuos sólidos en un área mínima, con compactación de residuos, cobertura diaria de los mismos, control de gases y lixiviados, y cobertura final.

En todo caso, el proceso de disposición de residuos sólidos se realizará en concordación y articulación con el Plan Integral de Manejo de Residuos Sólidos que el Área Metropolitana realiza en conjunto con los municipios que la componen.

**ARTÍCULO 213°. CONDICIONES ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DEL USO DE ESCOMBRERAS.** Para el desarrollo de actividades relacionadas con el acopio de sobrante de las actividades de construcción, reparación o demolición, de las obras civiles o de otras actividades conexas, complementarias o análogas, como las escombreras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Será responsabilidad de la Secretaría de Medio Ambiente generar las licencias necesarias para la ubicación, operación y control de las escombreras, teniendo en cuenta que no se permite su ubicación en suelo urbano, únicamente en suelos rurales.
2. Es responsabilidad de los productores de escombros su recolección, transporte y disposición en las escombreras a título propio o mediante la contratación de empresas que cuenten con licencias, autorizaciones o permisos ambientales para esta actividad.
3. Las escombreras se localizarán prioritariamente en áreas cuyo paisaje se encuentre degradado, tales como minas y canteras abandonadas, antiguo botadero, entre otros, con la finalidad principal de que con la utilización de estos materiales se contribuya a su restauración paisajística.
4. Se determinarán, en el estudio ambiental preliminar, las obras de drenaje y obras de control de sedimentos que sean requeridas tanto al interior de la escombrera como en su perímetro

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

para garantizar la adecuada circulación del agua en la escombrera, con el fin de evitar escurrimiento de materiales y sedimentos.

5. Se autorizarán nuevos sitios para la disposición de escombros con la revisión y autorización de la entidad ambiental competente y según lo que disponga el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIR) y estos serán adoptados por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 214°. PROHIBICIONES EN ESCOMBRERAS.** Sin perjuicio de lo señalado en normas nacionales y ambientales sobre la materia, se establecen las siguientes restricciones para las escombreras:

1. Los escombros, elementos y materiales sueltos o residuos de obras de construcción no pueden ser dispuestos en espacio público, vías, taludes, rondas hídricas, cauces o en suelos de protección ambiental, ni ningún tipo de suelo clasificado de protección ambiental.
2. No se aceptará en las escombreras materiales o elementos mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos y/o peligrosos.
3. Aquellos sitios donde se desarrolle o se haya desarrollado la actividad de escombreras quedarán clasificados como suelo de protección y solo podrán ser objeto de procesos de urbanización o construcción, siempre y cuando demuestren mediante estudios técnicos que los procesos de compactación y estabilidad del suelo cumplen con las normas vigentes al momento de la solicitud de licencia urbanística, en todo caso la cimentación debe hacerse en suelo competente por debajo del área objeto de llenos o los requisitos establecidos por la Norma Sismo-resistente.

**ARTÍCULO 215°. NORMAS COMUNES PARA LA INSTALACIÓN DE REDES E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Los artículos 26, 28 y 57 de la ley 142 de 1994 establecen el derecho de las empresas de servicios públicos domiciliarios a construir, operar o modificar sus redes e instalaciones, así mismo la mencionada Ley 142 de 1994 en desarrollo del postulado previsto en el artículo 63 de la Carta Constitucional, prevé la necesidad de la obtención de los permisos previos otorgado por autoridades competentes, de allí la necesidad de establecer reglas de interacción entre ellas, de la siguiente manera:

1 Coordinación entre prestadores del servicio y el municipio de Puerto Colombia. Las empresas prestadoras de servicios públicos, informarán la programación de las obras de instalación, mantenimiento, reparación, ampliación y mejoramiento de los distintos sistemas que impliquen intervenciones de la infraestructura vial y de espacio público municipal.

En aras de coordinar las acciones a realizar por cada una de las partes para la adecuada ejecución de las obras, se implementaran comités técnicos transversales a realizarse mínimo cada tres (3) meses, con la Secretaría de Desarrollo Territorial y la Secretaría de Tránsito.

La secretaría técnica de dicho comité será realizada por la Secretaría de Desarrollo Territorial.

2 Restablecimiento del espacio público. Las empresas prestadoras de servicios públicos deberán garantizar que una vez realizada las obras programadas se restaurará la infraestructura vial y/o el espacio público intervenido de acuerdo con la Norma Sismo resistente

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

NSR-10 y demás normas que modifiquen o actualicen la reglamentación requerida para esta infraestructura.

3 Afectaciones para servicios públicos. Son las requeridas para la construcción de nueva infraestructura, para ampliaciones y/o complementaciones de las redes y su equipamiento, afectan a inmuebles públicos y privados en los procesos de urbanización y construcción, según se refleja en los planos de la Revisión General del PBOT.

4 Reservas para servicios públicos. El Municipio de Puerto Colombia podrá delimitar áreas de terreno que deberán ser reservadas y destinadas para la construcción de obras de infraestructura, de conformidad con lo señalado en los artículos 56 de la Ley 142 de 1994 y 35 de la Ley 388 de 1997.

Al respecto mediante oficio GA-098-2016, del 22 de Agosto de 2016, la empresa Triple A S.A. E.S.P., definió a la Administración Municipal las Áreas de Prestación del servicio de Acueducto y Alcantarillado para el año 2016, las redes de Acueducto y Alcantarillado y los predios a reservar para la provisión de servicio de Acueducto y Alcantarillado (WGS 84).

En todo caso los predios definitivos requeridos para los sistemas de Acueducto y Alcantarillado serán los establecidos por la Triple A y se considerarán incorporados a la presente Revisión General del PBOT Municipal.

**PREDIOS A RESERVAR PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO (WGS 84)**

NOMBRE DE PROYECTO	N° CATASTRO	MATRICULA	DIMENSIONES	DIRECCIÓN	ÁREA REQUERIDA
ETAP Puerto Colombia	085730103000000130001000000000	040 - 477285	297M x 117,85m	Pajonal	3,50 Hectáreas
Tanque Kilimandiaro	085730001000000000027000000000		100 M x 75M	Jobal Carretera a Pto Colombia	0,75 Hectáreas
EDAR Puerto Colombia	085730003000000000035500000000	040- 338623		Lote Emiliana	8,00 Hectáreas
EDAR Puerto Colombia	085730003000000000035600000000	040 - 338624		Lote Roberto	8,00 Hectáreas
EDAR Puerto Colombia	085730003000000000035700000000	040 - 338625		Lote Emilio	8,00 Hectáreas
Tanque Cupino	085730003000000000018800000000	040 - 2005329	IRREGULAR	Colina Del Sol Lt. A	0,28 Hectáreas
EBAP Sabanilla	085730002000000000008700000000	040 - 47256	125M x 80M	Antigua vía ferrea Banda Sur	1,00 Hectárea
Estación de Bombeo Lote Insignares	085730002000000000047000000000	040 - 141528	200M x 100m	Lote Insignares diagonal Universidad del Atlántico	2,00 Hectáreas

**ARTÍCULO 216°. RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA.** En relación con los servicios públicos, serán responsabilidades del Municipio las siguientes:

1. Asegurar según la Ley 142 de 1994, la participación de los usuarios en la gestión y fiscalización de las entidades que prestan los servicios públicos en el municipio.
2. Crear los Fondos de Solidaridad y Redistribución de Ingresos (FSRI).
3. Asignar los recursos necesarios para el otorgamiento de subsidios a los usuarios de menores ingresos, con cargo al presupuesto del Municipio, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 715 de 2001 y la Ley 142 de 1994.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

4. Estratificar los inmuebles residenciales de acuerdo con las metodologías nacionales.
5. Establecer en el Municipio una nomenclatura alfa numérica precisa, que permita individualizar cada predio al que hayan de darse los servicios públicos.
6. Apoyar con inversiones y demás instrumentos descritos en la Ley 142 de 1994 a las empresas de servicios públicos, para realizar las actividades de su competencia.

**ARTÍCULO 217°. RESPONSABILIDADES DE LAS EMPRESAS Y PRESTADORES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Todas las empresas de servicios públicos y prestadores de servicios públicos de naturaleza privada, pública o mixta serán responsables de:

1. Asistir a los comités técnicos a desarrollarse cada tres (3) meses con la Secretaría de Desarrollo Territorial y la Secretaría de Tránsito a quienes se les informará la programación de las obras de instalación, mantenimiento, reparación, ampliación y mejoramiento del sistema de servicio público correspondiente que se proyecta, las cuales impliquen intervenciones en la infraestructura vial y de espacio público del Municipio, en aras de coordinar las acciones a realizar por cada una de las partes para la adecuada ejecución de las obras.
2. Las empresas prestadoras de servicios públicos deberán garantizar que una vez realizadas las obras programadas se restaurarán la infraestructura vial y el espacio público intervenido de acuerdo con los lineamientos establecidos por la Norma Sismo resistente NSR-10 y demás normas que modifiquen o actualicen la reglamentación.
3. Cuando la infraestructura del Sistema de Servicio Público a instalar requiera de una construcción que la contenga, se deberá obtener para esta construcción la correspondiente licencia urbanística, según los parámetros señalados en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo adicionen, sustituyan y/o modifiquen.
4. Los operadores de servicios públicos en el Municipio de Puerto Colombia, deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo Territorial, un plan de acción relacionado con las actividades, estrategias, programas y proyectos necesarios para la regularización de los equipamientos de escala metropolitana y urbana y el registro de las infraestructuras del sistema existente. Este plan de acción deberá ser presentado por parte de las empresas operadoras del servicio en un tiempo máximo de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de la presente Revisión del PBOT municipal.

**ARTÍCULO 218°. USO COMPARTIDO DE INFRAESTRUCTURAS.** Los operadores y prestadores de servicios públicos podrán hacer uso compartido de infraestructuras siempre y cuando sea técnica y económicamente viable, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos materiales y procedimentales en materia la prestación de los servicios para el uso compartido de instalaciones.

En bienes de propiedad del Municipio el uso conjunto de infraestructuras será obligatoria, salvo que el operador pueda justificar que la misma no es técnicamente viable. El uso compartido de infraestructuras de distintos tipos de servicio público, como posible técnica reductora del impacto visual producido por las instalaciones será, siempre, objeto de estudio particularizado. Cuando un prestador de servicios solicite permiso para la construcción o instalación de sus infraestructuras en predios de propiedad privada, el uso compartido no será obligatorio; sin embargo, el Municipio podrá exigir el uso compartido a menos que se demuestre la inviabilidad técnica, contractual y económica por parte de la empresa que realiza la instalación.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 219°. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS COMUNES A TODOS LOS SUBSISTEMAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Para todos los subsistemas de servicios públicos, se deberá cumplir con las siguientes condiciones urbanísticas y arquitectónicas:

1. Cuando se trate de estaciones, subestaciones, plantas, centrales, centros, entre otros, los cerramientos deberán cumplir con todas las condiciones de edificabilidad del sector normativo en el cual se localicen.
2. Cuando se trate de estaciones, subestaciones, plantas, centrales, centros, entre otros, se deberá respetar un antejardín mínimo de cinco (5,00) metros o el correspondiente al sector normativo o perfil vial, si es mayor a esta dimensión.
3. Cuando se trate de estaciones, subestaciones, plantas, centrales, centros, entre otros, los aislamientos serán de cinco (5,00) metros por todos los costados del predio o el correspondiente al sector normativo, de acuerdo con la altura, si es mayor a esta dimensión.
4. En todos los casos, se deberá cumplir con la demanda de espacios para estacionamientos, área de cargue y descargue, de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. No se permite ningún tipo de parqueo sobre las calzadas de las vías, andenes, antejardines, ni áreas de control ambiental o bermas, ni aislamientos laterales o posteriores.
5. En todos los casos, se deberá desarrollar aspectos de seguridad y medidas de protección para los peatones, entre éstas: Señalización, medidas preventivas y los planes documentados de contingencia, emergencia y evacuación según la normatividad vigente.
6. En todos los casos, se deberán realizar controles ambientales y sanitarios, asegurando su dotación mediante los servicios públicos complementarios correspondientes, adecuado manejo de emisiones, vertimientos y residuos sólidos.
7. Todas las infraestructura deberán desarrollar previo a la autorización del uso y su localización, estudio de manejo ambiental, estudios de demanda y atención de usuarios o estudio de tránsito, análisis de riesgos y vulnerabilidad por amenaza tecnológica, así como la exigencia y cumplimiento de los correspondientes estudios de mitigación de impactos urbanísticos y paisajísticos, y plan de contingencia, exigidos conforme a los parámetros establecidos en la Ley 1523 de 2012 y los principios de precaución y sostenibilidad ambiental, allí establecidos.
8. Las sedes administrativas y de oficinas de todos los subsistemas de servicios públicos deberán desarrollar este uso como principal y no deben incluir bodegas, centro de operaciones y/o talleres. Se podrán localizar en las zonas definidas para ello a través de los polígonos normativos establecidos por el PBOT.
9. Las sedes operativas, de uso principal centros de operaciones, pueden incluir talleres, bodegas menores y oficinas de despacho. No incluyen servicios de atención al usuario. Se podrán localizar en las zonas definidas para ello a través de los polígonos normativos establecidos por el PBOT.
10. Las bodegas de almacenamiento complementarias a la función de los subsistemas de servicios públicos admiten únicamente el uso para tal fin. No se permiten los usos de fabricación y/o transformación de materias primas.

**ARTÍCULO 220°. TRANSFORMACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE INSTALACIONES.** La transformación o sustitución completa de una instalación y la reforma de las características

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

constructivas de la misma estarán sujetas a los mismos requisitos establecidos en el presente decreto para la primera instalación que hayan sido determinantes para su autorización, así como la sustitución de alguno de sus elementos por otro de características diferentes a las autorizadas.

**SECCIÓN III**  
**NORMAS COMPLEMENTARIAS**

**ARTÍCULO 221°. NORMAS COMPLEMENTARIAS.** Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que se incorporan al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Así mismo pertenecen a esta categoría la declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria; la localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, y las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

**SECCIÓN IV**  
**REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 222°. REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** El Concejo municipal, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de éste, podrá revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según los criterios que establece el artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 223°. POR RAZONES DE EXCEPCIONAL INTERÉS PÚBLICO, O DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.** El alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos. Serán circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, que justifiquen la revisión del Plan de Ordenamiento las siguientes:

1. La declaratoria de desastre o calamidad pública de que tratan los artículos 18 y 48 del Decreto Ley 919 de 1989, por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico.
2. Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable y otras condiciones de restricción

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente.

**ARTÍCULO 224°. MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMAS URBANÍSTICAS.** De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan Básico 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 Básico de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

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

**ARTÍCULO 225°. PROCEDIMIENTO PARA APROBAR Y ADOPTAR LAS REVISIONES.** Todo proyecto de revisión y modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

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

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

**ARTÍCULO 226°. PRESENTACIÓN PARA SU REVISIÓN.** En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 6º de la ley 1551 de 2012, que modifica el artículo 3º de la Ley 136 de 1994, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial será presentado para revisión ante el Concejo Municipal cada 12 años.

**TERCERA PARTE**  
**COMPONENTE RURAL**

**CAPÍTULO I**  
**LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO**

**ARTÍCULO 227°. COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Se define a continuación el componente rural de la Revisión del PBOT como instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y los núcleos urbanos, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio del suelo rural.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 228°. LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO.** Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas. Aunque en los suelos rurales determinados en la presente Revisión general del PBOT municipal, no existen asentamientos humanos nucleados, se establecen las siguientes políticas y objetivos para el suelo rural no suburbano y rural suburbano:

1. Políticas de mediano y corto plazo.

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

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

1.3 La protección a la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se pueden generar con la explotación minera.

2. En aras de la complementariedad entre los usos de protección y los de aprovechamiento de los recursos naturales, la ocupación racional del territorio, la preservación del patrimonio natural y propiciar el crecimiento del sector primario municipal, se establecen las siguientes actividades con los siguientes objetivos.

Actividades predominantes	Objetivo
Ambientales:	Forestal Protector, Forestal Productor con el fin de controlar el deterioro del paisaje y los impactos ambientales sobre los cuerpos de agua y el sistema orográfico, de manera que se garantice procesos productivos más limpios y la sostenibilidad del patrimonio ambiental municipal.
Residencial y alojamiento:	Fortalecimiento de la actividad de vivienda rural y campestre. Promoción del patrimonio ambiental municipal como su principal capital de trabajo, compatible con la actividad residencial y de servicios.
Comercio y Servicios:	Especialización de la municipalidad en servicios de la producción agrícola pecuaria y pesquera.
Recreación y Turismo Ecológico:	Promoción y organización de las actividades turísticas y recreativas ligadas a las playas y los ecosistemas estratégicos.
Industria	Racionalizar la actividad de explotación de los recursos naturales, y el procesamiento en niveles básicos.

**CAPÍTULO II**  
**CONDICIONES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL O MINERA.**

**ARTÍCULO 229°. EL SEÑALAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL O MINERA.** Al interior del suelo rural, señaladas en el Plano CG-02 Clasificación del Territorio, se identifican las siguientes zonas:

1. Suelo de uso rural no suburbano.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

2. Suelo rural suburbano.
3. Suelo de protección ambiental.
4. Suelo de protección de riesgo.

En las dos primeras, entre otras se enfatizan las actividades agropecuarias, forestales y mineras, de la siguiente manera:

1. Actividades agropecuarias. Son los suelos rurales que permiten la producción agrícola y pecuaria, pertenecen al suelo rural no suburbano. Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su actividad actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, aquellos 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.

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 el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural.

2. Actividades Forestales. Con el fin de controlar el deterioro del paisaje y los impactos ambientales sobre los cuerpos de agua y el sistema orográfico, de manera que se garantice procesos productivos más limpios y la sostenibilidad del patrimonio ambiental municipal, se deberán conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°), en las condiciones que determine la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.

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

Corresponde a las actividades de los terrenos de propiedad pública o privada, reservados exclusivamente para la protección, el mantenimiento y la utilización racional de áreas forestales protectoras, productoras y protectoras-productoras, de la siguiente manera:

- ✚ Actividad Forestal Protector: Es el que presenta el área conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables, prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque.
- ✚ Actividad Forestal Productor: Es el que presenta el área conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo.
- ✚ Actividad Forestal Protector-Productor: Es el que presenta el área que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

recursos naturales renovables y que, además puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

3. Actividades de explotación minera. Son las áreas que cuentan con la correspondiente concesión y el permiso emitido por la autoridad ambiental que serán rehabilitadas una vez se agote el yacimiento, y que no generan impactos ambientales considerables a asentamientos humanos, cercanos, caso en el cual la autoridad ambiental definirá las acciones a seguir para la mitigación de ellos, y si es necesario la pérdida de la licencia de explotación.

**CAPÍTULO III**  
**ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS, GEOGRÁFICOS Y AMBIENTALES**

**ARTÍCULO 230°. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.** La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.

Como vimos en el capítulo anterior, al interior del suelo rural se identifican los suelos de uso rural no suburbano; rural suburbano; de protección ambiental y de protección de riesgo. Estos suelos están señalados en los Planos CG-02 y en el ARTÍCULO 234°. EXPEDICIÓN DE NORMAS PARA LA PARCELACIÓN, Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL, del presente acuerdo se determinan las medidas para garantizar su conservación y protección. Se definen de la siguiente manera:

1. 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.

Estas Áreas de interés Ambiental están conformadas por las áreas de conservación y protección del sistema orográfico a partir de la cota 90 MSNM, las áreas de conservación y protección del sistema hidrográfico, las franjas paralelas a la línea de los cauces permanentes de los arroyos y de las ciénagas costeras, Balboa y Manatíes y del interior, El Rincón, Caujaral y Hatoviejo, de 30 metros de ancho. (Ver Plano CG-02.), y las playas, el mar interior y mar territorial y las áreas de conservación y protección del litoral contadas a partir del punto más alto de la marea más alta y 100 metros al interior del continente.

2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o de explotación de recursos naturales, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del ARTÍCULO 229°. EL SEÑALAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL O MINERA, presente acuerdo.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

3. áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural. Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan 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.

Se destaca el punto determinado como Paso El Libertador localizado sobre la vía Sabanilla – Salgar, que recuerda la presencia de nuestro Libertador Simón Bolívar por estos territorios en su camino a Santa Marta para encontrar su muerte. Para la preservación del mencionado sitio, caseta construida y donada por el Country Club, se determina como área de protección, para proteger el monumento conmemorativo del paso de nuestro libertador Simón Bolívar por este territorio, un radio adyacente de diez (10) metros a la caseta en mención.

4. Sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios, disposición final de desechos sólidos o líquidos, y sistema vial. Dentro de esta categoría se localizan 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.

Se señalan 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 del municipio y que se definan de conformidad con la normativa vigente.

Así mismo se determina las franjas necesarias para el sistema vial rural principal, que corresponde a los tramos de las vías nacionales, metropolitanas y municipales, ubicadas dentro del territorio municipal.

También se establecen las franjas paralelas y colindantes con las vías del sistema primario, secundario y terciario, zonas de protección ambiental, en suelo privado, complementario al derecho de vía, cuyo objeto es posibilitar, una ampliación, o paso de una red de servicio público que necesariamente debe constituirse en zona de forestación, su dimensión del tipo de vía y de las reglamentaciones específicas establecidas por el municipio.

5. Amenazas y riesgos. Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. Entre otras son las zonas de inundación en las llanuras de manglar y las de derrumbe por la inestabilidad de los suelos, localizada en la unidad de plataformas abrasivas o acantilados del litoral.

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

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

No se podrán fraccionar ni se permite ningún tipo de construcciones permanentes, ni de infraestructura especialmente la vial, salvo excepciones claramente indicadas en la presente Revisión General del PBOT.

En cuanto a riesgos tecnológicos, se tendrá especial cuidado con los suelos adyacentes a las líneas de conducción de redes eléctricas de 500 KW con 32 metros a lado y lado, 230KW, 16 metros a lado y lado y 115 KW, 8 metros a lado y lado de la línea de energía.

De acuerdo a lo reglamentado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, se tomarán las medidas necesarias para prevenir cualquier peligro o riesgo, por la caída de las líneas de alta tensión, a la vida de los habitantes del municipio.

**CAPÍTULO IV**  
**DETERMINACIÓN DEL SUELO SUBURBANO**

**ARTÍCULO 231°. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LAS ZONAS DETERMINADAS COMO SUBURBANAS.** La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, en su condición de áreas de desarrollo restringido en suelo rural, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y actividades admitidas, las cuales se adoptan teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente, estos suelos están señalados en el Plano CG-02, y en el CAPÍTULO VII del presente Componente Rural, de la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se determinan las normas que permiten su desarrollo. Para el ordenamiento del suelo rural suburbano, el municipio incluye en la presente Revisión General del PBOT, las siguientes disposiciones:

1. Determinación del umbral máximo de suburbanización. El municipio determina 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 y protección del medio ambiente, según lo señalado en los planos aquí mencionados, suelos que representan el **29,32** % del área municipal. La definición del umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento, será objeto de modificación.

2. Unidad mínima de actuación. Se define que para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, 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 será de dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano. De igual manera se procederá en las unidades de planificación rural, UPR.

Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación cuando el predio o predios se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

concluido el proceso de parcelación, igualmente, la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

3. Definición de usos. En el CAPÍTULO VII de la TERCERA PARTE del presente acuerdo, se especifica para cada uno de los usos permitidos en suelo rural suburbano la definición de su intensidad de uso, localización y definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos, así como las densidades e índices máximos de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando su vocación rural. 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.

**CAPÍTULO V**  
**DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES**

**ARTÍCULO 232°. CENTROS POBLADOS RURALES.** La identificación de los centros poblados rurales en su condición de áreas de desarrollo restringido en suelo rural. Como se ha señalado en la presente Revisión General desde la última mitad del siglo pasado Barranquilla ha situado sus actividades en el territorio de Puerto Colombia, la actividad dotacional o logística, con énfasis en el Sector Educativo (Universidad del Norte, Universidad del Atlántico, Cluster Institucional, etc.), y la residencial, desarrollada en los sectores medio y alto, (Villa Campestre, Lagos de Caujaral, Lagomar, Ciudad del Mar, Pradomar Campestre, etc.).

Simultáneamente a estos desarrollos, con menor intensidad pero sin interrupción, la condición urbana del casco tradicional, con actividades múltiples, se extendió paralela al litoral desde el muelle hasta el hotel Pradomar y sus alrededores, de allí hasta el sector lúdico de Salgar hasta finalizar en el Sector residencial de Sabanilla. Actualmente los sectores de Pradomar, Salgar y Sabanilla, por su cercanía con Barranquilla y el turismo de playa se han convertido en factores principales para el nuevo ‘despertar’, representados en proyectos urbanísticos privados, residenciales y comerciales, algunos han iniciado trámites para solicitar requisitos para tramitar licencias de construcción y otros ya están en construcción.

De tal manera que los centros poblados de los corregimientos de Salgar y Sabanilla, no cumplen con la definición que la ley les determina. En efecto el Artículo 2.2.2.2.3.1 Centros poblados rurales, del Decreto 1077 de 2015, establece que en el componente rural de los planes de ordenamiento o en la unidad de planificación rural, UPR, se debe incluir la delimitación de los centros poblados rurales, de acuerdo con los criterios definidos en el inciso 2 del párrafo del artículo 1 de la Ley 505 de 1999, el cual determina que para los efectos de esa ley se entiende por centros poblados los corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**Parágrafo.** Al respecto en la actualidad el suelo urbano se desarrolla, sin solución de continuidad, desde el casco urbano tradicional hasta el sector de Sabanilla, por lo cual es necesario reestructurar la división política administrativa del municipio de Puerto Colombia.

**CAPÍTULO VI**  
**SISTEMAS DE SANEAMIENTO BÁSICO, SALUD Y EDUCACIÓN**

**ARTÍCULO 233°. DETERMINACIÓN DE LOS SISTEMAS DE SANEAMIENTO BÁSICO, SALUD Y EDUCACIÓN.** La determinación de los sistemas de saneamiento básico, salud y educación, en su condición de áreas de desarrollo restringido en suelo rural, se determinan de la siguiente manera:

1. Del sistema de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo. El suelo rural municipal se encuentre dividido en Suelo Rural no Suburbano y Suelo Suburbano. El primero de ellos, el Suelo Rural no Suburbano, se encuentra localizado al Sur de la Vía al Mar y en el no hay asentamientos urbanos significativos, por lo cual tampoco existen servicios de agua potable y saneamiento básico, sin embargo la próxima construcción de la Circunvalar de la Prosperidad, obliga a prever, como se está haciendo la extensión de estos servicios, en parte con la relocalización de la Laguna de Oxidación, sobre la futura Autopista Metropolitana, al Sur de la Vía al Mar, en colindancia con el Suelo Rural no Suburbano y la ampliación de la cobertura del Acueducto, ya explicada en la SEGUNDA PARTE del presente acuerdo.

Por su parte el Suelo Suburbano se encuentra localizado mayormente al Norte de la Vía al Mar y en menor proporción al Sur de la mencionada vía, en lo que se refiere al sistema de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico en la mayor parte de ambos sectores existen este tipo de servicios, cuyas complementaciones y ampliaciones fueron descritas en la SEGUNDA PARTE del presente acuerdo.

2. De la localización prevista para los equipamientos de salud y educación. El suelo rural municipal se encuentre dividido en Suelo Rural no Suburbano y Suelo Suburbano. El primero de ellos, el Suelo Rural no Suburbano, se encuentra localizado al Sur de la Vía al Mar y en el no hay asentamientos urbanos significativos, por lo cual tampoco se prevé equipamientos de salud y educación.

Por su parte el Suelo Suburbano se encuentra localizado mayormente al Norte de la Vía al Mar y en menor proporción al Sur de la mencionada vía, en lo que se refiere a equipamientos de educación al interior de ambos sectores existen este tipo de establecimientos, los cuales se complementan con la amplia oferta educativa focalizada en el casco urbano y el corredor universitario.

Así mismo si bien es cierto que al interior del Suelo Suburbano no existen equipamientos de salud, dada su localización equidistante, estos sectores están convenientemente atendidos por los existentes en el casco urbano tradicional y en el corredor universitario.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**CAPÍTULO VII**  
**NORMAS PARA PARCELACIÓN Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL.**

**ARTÍCULO 234°. EXPEDICIÓN DE NORMAS PARA LA PARCELACIÓN, Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL.** La expedición de normas para la parcelación, en su condición de áreas de desarrollo restringido en suelo rural, y otras actuaciones urbanísticas en Suelo Rural, En consonancia con las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo Rural, determinadas en el Capítulo I de la TERCERA PARTE del presente acuerdo, se establecen las normas urbanísticas para su adecuado desarrollo, de la siguiente manera:

1. Sectores normativos. Corresponden a porciones de territorio en el suelo suburbano y rural no suburbano, identificados en el presente Estatuto como áreas rurales y que cuentan con asignación de usos y tratamientos.

Permiten la asignación de normas específicas a porciones del suelo suburbano y rural-rural que presentan condiciones de homogeneidad y cumplen una función específica dentro del modelo de ordenamiento territorial, con el fin de establecer a partir de esas normas específicas un manejo diferenciado que posibilite concretar durante la vigencia del Plan, el modelo de Ordenamiento territorial proyectado. Ver plano N° SR-1 "Usos del Suelo, Sectores Normativos".

2. Criterios para la delimitación de los sectores normativos. La delimitación de los sectores normativos en el área rural del municipio de Puerto Colombia, se efectúa a partir: del modelo de ordenamiento propuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de las áreas especializadas de usos y de asignación de tratamientos para las áreas rurales definidas en dicho Plan, así:

1) El modelo de ordenamiento rural, se define por Unidades Homogéneas de Paisaje que estructuran las actividades rurales y proyectan el desarrollo del municipio, así:

1. Espigas y Playas asociadas a Lagunas Costeras.
2. Zonas de Inundación asociadas a Llanuras de Manglar
3. Colinas y Montañas
4. Pastos y Cultivos.
5. Áreas de Actividad Mixta.

Las áreas anteriormente señaladas, están delimitadas en el plano de Áreas de Actividad del PBOT (Plano CUR-10). Las Unidades Homogéneas de Paisaje 3, 4 y 5 conforman adicionalmente Áreas Morfológica Homogénea Rurales y Suburbanas, para un total de seis (6) Áreas Morfológicas Homogéneas en suelo rural. Plano CUR-08.

2) La Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial define los tratamientos territoriales con el fin de distinguir las diferentes formas y estados de urbanización y de edificación, así como la ocupación del suelo rural. Cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas del municipio, establecidas en el Plano CUR-09.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

De acuerdo con lo anterior, se localizan, delimitan e identifican los sectores normativos en el presente componente rural.

3. Asignación de los sectores normativos. Los sectores normativos que se especifican a continuación se adoptan mediante el Plano de Áreas de Actividad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Plano CUR-10), en el cual se localizan, delimitan e identifican, los siguientes sectores normativos para el suelo rural:

 Sector Normativo EP:	Espigas y Playas asociadas a Lagunas Costeras.
 Sector Normativo ZI:	Zonas de Inundación asociadas a Llanuras de Manglar
 Sector Normativo CM:	Colinas y Montañas.
 Sector Normativo PC:	Pastos y Cultivos.
 Sector Normativo AUM:	Áreas de Actividad Mixta.

4. Definición del suelo rural. Está constituido por todos los terrenos no aptos para el uso urbano o de expansión urbana, por razones de oportunidad, o por su destinación a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. (Ver plano CG-02).

5. Zonas del suelo rural. Al interior del suelo rural se identifican las siguientes zonas:

-  Zonas de uso rural no suburbanas
-  Zonas suburbanas
-  Zonas de protección ambiental
-  Zonas de riesgo

6. Zonas de uso rural no suburbano. Está conformada por las áreas del suelo rural propicias para las actividades rurales, tales como agricultura, ganadería, minería y otros usos complementarios

7. Zonas suburbanas. Lo constituyen los suelos ubicados dentro del suelo rural que por sus características mezclan las actividades rurales y urbanas, en donde los propietarios de los terrenos se auto proveen de los servicios públicos de acuerdo con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994.

8. Zonas de protección ambiental. Está conformada por las áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las anteriores zonas, 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, las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

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

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

9. Zonas de riesgo. Corresponden a las áreas del suelo rural con limitaciones de uso por los riesgos de inundación en el sector Zonas de Inundación, correspondientes a las áreas colindantes a los humedales costeros y al litoral costero.

10. Estructura del suelo. El suelo rural está estructurado o conformado por elementos naturales y elementos artificiales (o introducidos).

11. Elementos naturales. Son los sistemas orográfico e hidrográfico, las áreas de interés ambiental y los ecosistemas estratégicos naturales.

12. Sistema orográfico. El sistema orográfico rural lo conforman los cerros Nisperal, Pan de Azúcar y Cupino, y la Arrázola. Ver Plano N° SR-1 y N° SR-2

13. Sistema hidrográfico. Constituido por las cuencas de los arroyos Caña, Grande, Nisperal y Grande; las ciénagas costeras Balboa, la Charca, Marbella y Manatíes Ver Planos N° SR-1 y N° SR-2

14. Áreas de interés ambiental. Son las áreas de conservación y protección de los sistemas orográfico exceptuando el Cerro Nisperal, e hidrográfico; las áreas de conservación y protección del litoral; las áreas de conservación y protección de las ciénagas costeras y del interior; las playas, el mar interior y el mar territorial. Ver Plano N° SR-2, “Zonas de Protección Ambiental del Suelo Rural”.

15. Ecosistemas estratégicos. Son aquellos que demandan prioridad para su protección y conservación: por sus valores ecológicos, culturales o históricos; por los beneficios directos a la población y al desarrollo municipal; y por la factibilidad de manejo, entre otros.

Dentro del municipio los ecosistemas estratégicos se clasifican de la siguiente manera de acuerdo con los bienes y servicios ambientales que proveen:

- ✚ Por la producción de Agua: Las cuencas de los arroyos que son fuente de agua dulce para los humedales costeros y las lagunas interiores.
- ✚ Por su alta importancia ecológica: Las zonas del municipio donde existen bosques de manglar y bosques con algunas especies endémicas, localizadas en el litoral costero o en los cerros y colinas del municipio.
- ✚ Por la conservación de equilibrios hidrográficos y climáticos: Las partes altas de las cuencas, las zonas de protección de los cuerpos de agua, los humedales costeros, y las ciénaga interiores, ya que son fundamentales para la regulación climática e hidrográfica, depuración de la atmósfera y actúan como sumideros.

16. Sistema vial rural. El sistema vial rural comprende los tramos de las vías nacionales, metropolitanas y municipales, ubicadas dentro del territorio rural del municipio. (Ver Plano CUR-01)

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

17. De la jerarquía vial rural. De acuerdo con el alcance y las posibilidades de conexión que ofrecen las vías que cruzan la zona rural se clasifican en:

- ✚ Vías principales
- ✚ Vías secundarias
- ✚ Vías terciarias

18. Vías principales. Corresponden a tramos del sistema de corredores interregionales y metropolitanos, localizados al interior del territorio municipal rural. Su función es la de conectar el municipio con el área metropolitana, la región y la nación.

- ✚ Vía al Mar.
- ✚ Circunvalar de la Prosperidad. (En pre-construcción, de nivel metropolitano).
- ✚ La vía del Arroyo Grande (proyectada, de nivel metropolitano).
- ✚ La autopista metropolitana Juan Mina – Puerto Colombia (proyectada, de nivel metropolitano).

19. Vías secundarias. Corresponden a tramos de los corredores urbanos que se extienden desde la ciudad de Barranquilla y que se vinculan a la red vial municipal, y que se encuentran localizados al interior del territorio municipal rural, así:

- ✚ La carretera Ecológica (Mallorquín, La Playa, Sabanilla y Salgar)
- ✚ El Corredor Universitario (Prolongación de la carrera 51 B en Barranquilla).
- ✚ El Corredor Universitario Alterno (Prolongación de la carrera 53 en Barranquilla).

20. Vías terciarias. Son las que permiten el acceso a los diferentes predios o parcelaciones de la zona rural y suburbana y corresponden únicamente a la jurisdicción del municipio.

21. Servicios públicos rurales. Están constituidos por los servicios colectivos o individuales que atienden las necesidades de la población rural en lo que respecta a abastecimiento de agua, disposición final y tratamiento de residuos líquidos, disposición final y tratamiento de residuos sólidos de sólidos, comunicaciones, gas natural y redes de transmisión de energía eléctrica.

22. Parámetros para la definición de usos del suelo rural. Son consideraciones para la definición de los usos del suelo:

La complementariedad entre los usos principales, los de protección y los de aprovechamiento de los recursos naturales, la ocupación racional del territorio, la preservación del patrimonio natural y el crecimiento del sector primario de la economía municipal, estableciendo los siguientes parámetros y objetivos:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

<b>Parámetro</b>	<b>Objetivo</b>
<u>Ambiental:</u>	Protección, conservación y rehabilitación, con el fin de controlar el deterioro del paisaje y los impactos ambientales sobre los cuerpos de agua y el sistema orográfico, de manera que se garanticen procesos productivos más limpios y la sostenibilidad del patrimonio ambiental municipal.
<u>Residencial:</u>	Fortalecimiento del uso de vivienda rural y campestre.
<u>Servicios:</u>	Especialización de la municipalidad en servicios para la producción agrícola, pecuaria y pesquera.
<u>Alojamiento:</u>	Promoción del patrimonio ambiental municipal como su principal capital de trabajo, compatible con las actividades, residencial, de servicios y de producción.
<u>Recreación y Turismo Ecológico:</u>	Promoción y organización de las actividades turísticas y recreativas ligadas a las playas y los ecosistemas estratégicos.
<u>Producción:</u>	Aprovechamiento de la diversidad de oportunidades existentes en el territorio, que van desde la industria del turismo y recreación de sol y playa, cultural y empresarial, la oferta de bienes y servicios de educación y tecnología hasta la explotación minera y de pesca.

23. Delimitación del uso. La delimitación del uso del suelo rural municipal se precisa a través de los sectores normativos consignados en el Plano CUR-10, provenientes estos sectores del modelo de ocupación propuesto en los Componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las áreas especializadas de usos y la asignación de tratamientos para las áreas rurales definidas en dicho Plan (Plano CUR-09 del PBOT), así:

-  Sector EP: Espigas y Playas asociadas a Lagunas Costeras.
-  Sector ZI: Zonas de Inundación asociadas a Llanuras de Manglar
-  Sector CM: Colinas y Montañas
-  Sector PC: Pastos y Cultivos.
-  Sector AUM: Áreas de Actividad Mixta.

24. Zonas de protección ambiental del suelo rural. Conformadas por las zonas de protección de los componentes naturales e introducidos del territorio rural, y por las zonas del mismo territorio que por ser zonas de alto riesgo, tienen restringido la posibilidad de uso y urbanización. El Plano CG-02 consigna las zonas de protección del suelo rural del Municipio.

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

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

No se podrán fraccionar ni se permite ningún tipo de construcciones permanentes, salvo las expresamente autorizadas por la autoridad ambiental, ni ningún tipo de infraestructura especialmente la vial, salvo excepciones claramente indicadas en este acuerdo.

26. Zonas de protección por alto riesgo. Son las zonas de inundación en las llanuras de manglar en el Sector Normativo “Zonas de Inundación”, y las áreas colindantes a los humedales costeros y al litoral costero. Ver Plano CG-02.

27. Manejo de las zonas de riesgo. Las zonas caracterizadas como de riesgo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y serán objeto de programas de recuperación y protección.

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requieran para su recuperación, están condicionado a las características particulares de cada una de ellas a partir de las siguientes acciones:

- ✚ Delimitación y caracterización de las áreas.
- ✚ Censos de población y viviendas, diagnóstico de la calidad y estado de las edificaciones existentes.
- ✚ Definición de las obras necesarias para la mitigación del riesgo.
- ✚ Realización de procesos de concertación con propietarios y ocupantes para lograr actitudes favorables para el control, la mitigación y la protección.

Las fajas de terreno ubicadas sobre el Corredor Universitario y la Autopista al Mar, entre el cauce del arroyo León y la vía correspondiente a la primera conexión de la vía Universitaria con la Vía al Mar, se incorporan al suelo de expansión urbana 3 con las siguientes restricciones:

- ✚ Para ser desarrollados los terrenos deberán, mediante el relleno de los mismos, elevarse al nivel o cota correspondientes al Corredor Universitario y a la Autopista al Mar respectivamente.
- ✚ Se deberá respetar, conservar y mantener el sistema de drenaje actual en lo que se refiere a las estructuras existentes y al mantenimiento del descole de las mismas.

2.8 Zonas de protección de los componentes naturales. Se clasifican en zonas de protección del sistema orográfico, zonas de protección del sistema hidrográfico y zonas de protección de los ecosistemas estratégicos.

29. Zonas de protección del sistema orográfico. Corresponden a las colinas y montañas de la municipalidad a partir de la cota 90 metros sobre el nivel del mar. Hacen parte de esta categoría, en el costado occidental del Cerro Cupino, y en el costado oriental el Cerro Pan de Azúcar y Loma Arrázola.

30. Manejo de las zonas de protección del sistema orográfico. La actividad asignada es bosques y reforestación; en pendientes entre el 15% y el 25% se podrán habilitar parques y zonas recreativas con vialidad terciaria.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

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

31. Zonas de protección del sistema hidrográfico. Comprende las franjas de protección de arroyos, de cuerpos de agua y de playas.

32. Manejo de las zonas de protección del sistema hidrográfico. Las acciones de manejo o tratamiento del sistema hidrográfico del municipio, conformado por las cuencas mencionadas así como los humedales, estarán encaminadas a la conservación, protección, y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de las cuencas, fuentes corrientes naturales de agua, cuerpos de agua y sus elementos constitutivos que hacen parte de los suelos de protección del municipio. Los suelos de protección de arroyos, ciénagas y playas no permiten ningún tipo de construcción permanente salvo aquellas expresamente autorizadas por la autoridad ambiental competente, tendrán restringidas la posibilidad de cruce de vías vehiculares, no se admitirán fraccionamientos, no se permitirán desarrollos constructivos viales y nuevas aperturas a partir de la vigencia de este plan.

- ✚ Zonas de protección de arroyo: Se contabilizarán 30 metros a cada lado del cauce permanente de los arroyos, según lo estipula el artículo 83 del Decreto 2811 de 1974.

En las áreas de protección de arroyos se deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación de los cuerpos de agua y de los nacimientos de aguas. En estas zonas se protegerá la fauna y la flora existente.

Las corrientes de agua de los arroyos deben conservar su cauce natural y éste no podrá modificarse, si es necesaria una desviación o rectificación, este debe contar con la aprobación de las autoridades competentes

- ✚ Zonas de protección de ciénagas costeras y ciénagas interiores: Se contabilizarán 30 metros medidos desde el punto más alto del nivel del agua, y sus zonas de inundación.

En estas zonas se protegerá la fauna y la flora existente,

- ✚ Zonas de protección de playas: Se contabilizarán 100 metros al interior del continente medidos desde el punto de la marea más alta.

- ✚ En estas zonas se protegerá la fauna y la flora existente.

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

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

33. De las actividades de manejo del recurso agua. En el plan de manejo ambiental del municipio, se dará prioridad a las siguientes acciones:

- ✚ Conservación: Revegetalización y reforestación cercamientos y señalización, adecuados de áreas para la educación ambiental, re-poblamiento de fauna y flora vigilancia y control.
- ✚ Rehabilitación: Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales. Obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes y cuerpos de agua, vigilancia y control.
- ✚ Preservación: Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.

Las obras, acciones e inversiones sobre las actividades de manejo del recurso agua, solamente se financiarán y ejecutarán conforme a planes integrales de ordenamiento y manejo de las cuencas y los humedales que se vayan a intervenir. Excepto en caso de emergencia determinada por el comité local de atención y prevención de desastres.

34. Del manejo de retiros a corrientes o a cuerpos naturales de agua. Los retiros a corrientes permanentes o intermitentes, así como a los cuerpos de agua naturales, son suelos de protección. Deben arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción salvo aquellas expresamente autorizadas por la autoridad ambiental competente, de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental o integrándolos como elementos estructurantes del ordenamiento territorial.

En las zonas, rural no suburbana y suburbana los retiros a corrientes y cuerpos de agua naturales se tratarán y reforestarán con vegetación nativa.

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

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

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

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

En las zonas de protección de los cuerpos de agua que hoy se encuentren construidos, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén amenazadas por

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

inundaciones o deslizamientos. Las construcciones informales que queden a menos de diez metros de las corrientes de agua no podrán ser legalizadas.

35. Zonas de protección de los componentes introducidos. Las zonas de protección definidas para el ámbito rural son:

-  Zona de Protección por Restricciones Sanitarias.
-  Zonas de Protección por Restricciones de Líneas de Transmisión Eléctrica
-  Zonas de Protección por Afectación del Sistema Vial.

36. Zonas de protección por restricciones sanitarias. Son suelos que poseen restricciones por la presencia de infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, lagunas de oxidación, que exigen áreas de protección para la localización de actividades residenciales cercanas. (Ver Plano CUR-03)

37. Manejo de las zonas de protección por restricciones sanitarias. Comprende el área circundante a la laguna de oxidación existente colindante al casco urbano de Puerto Colombia que tiene una afectación de quinientos (500) metros de radio desde la localización de las lagunas según el Numeral E.4.8.3 del Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico-RAS 2000.

38. Zona de protección por restricciones de líneas de transmisiones eléctrica. Son los suelos adyacentes a las líneas de conducción de redes eléctricas de 500 KW con 32 metros a lado y lado, 230KW con 16 metros a lado y lado y 115 KW con 8 metros a lado y lado de las líneas de energía. (Ver Plano CUR -04)

39. Manejo de las zonas de protección por restricciones de líneas de transmisiones eléctrica. Estas zonas están reglamentadas por la empresa prestadora de los servicios de energía eléctrica respectiva y comprende las medidas necesarias para prevenir cualquier peligro o riesgo por la caída de las líneas de alta tensión que arriesgue la vida de los habitantes.

40. Zonas de protección por afectación del sistema vial. Son las franjas paralelas y colindantes con las vías del sistema primario, secundario y terciario, zonas de protección ambiental, en suelo privado, complementario al derecho de vía, cuyo objeto es posibilitar, una ampliación, o paso de una red de servicio público que necesariamente debe constituirse en zona de forestación. Su dimensión depende del tipo de vía y de las reglamentaciones específicas establecidas por la Ley. (Ver Plano CUR-01)

41. Zonas de protección vías principales. Con una especificación para ésta categoría de 30.00 metros de franja vial, o la existente la cual prevalece, de 7.30 metros de ancho por calzada, 1.80 metros de berma o camino a cada costado de la calzada y 9.55 metros cada costado de franja de protección ambiental. (Ver Plano CUR-01 y el anexo de perfiles viales).

42. Zonas de protección vías secundarias. Con una especificación de 20.00 metros de franja vial, o la existente la cual prevalece, con una calzada de 6.00 metros, 1.00 metros de berma a

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

cada costado de la calzada 6.00 metros a cada costado de franja de protección ambiental. (Ver Plano CUR-01 y el anexo de perfiles viales)

43. Zonas de protección vías terciarias. Zonas de Protección sobre el sistema de vías del tercer orden

- ✚ Vías de acceso al suelo urbano. Las especificaciones para ésta categoría son: 20.00 metros de franja vial, o la existente la cual prevalece, en una sola calzada, 6.00 metros de calzada, 1.00 metros de berma a cada costado de la calzada, 6.00 metros cada costado de franja de protección ambiental.
- ✚ Vías de acceso a las parcelaciones suburbanas La especificación para ésta categoría es: 15.00 metros de franja vial, o la franja existente que prevalece, en una calzada de 5.00 metros de ancho, 1.00 metros de berma a cada costado de la calzada y 4.00 metros libres a cada costado de la calzada de franja de protección ambiental.

Las especificaciones técnicas son las contenidas en la Ley 105/93 que define las especificaciones técnicas para vías regionales o nacionales. Para vías departamentales y municipales se aplicarán las normas técnicas establecidas por el Fondo Nacional de Caminos Vecinales y Veredales.

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

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

44. Tipos de actividades. De acuerdo con su finalidad las actividades se clasifican en residencial, comercial, industrial, de servicios, ambiental, de explotación minera, agrícola y pecuario, y turístico

45. Actividad residencial. Todo terreno que se adecuó o presente edificaciones de vivienda campestre, como actividad predominante, o de viviendas de apoyo a la población que realiza actividades rurales (vivienda rural).

46. Actividad comercial. Entiéndase la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal, relacionadas con las actividades rurales suburbanas. La actividad comercial se podrá establecer en distintas categorías de acuerdo con la especialización así, de distribución mayorista o minorista, de consumo doméstico o especializado, de frecuencia cotidiana u ocasional.

47. Actividad industrial Se entiende como aquella actividad de explotación de los recursos naturales, o el procesamiento de éstos en niveles básicos. Según el número de empleados, patrimonio y naturaleza de los recursos explotados o procesados se clasifica en Agroindustria y Menor.

- ✚ Agroindustria: La que se efectúa con productos y recursos del sector Agropecuario.
- ✚ Menor: La que ocupa hasta 50 empleados. Se incluyen en ella las familiares, las artesanales, la pesca artesanal y la acuicultura.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

48. Actividad de servicios. Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción, al intercambio de bienes y servicios, y a la satisfacción de las necesidades básicas de la población rural. Se clasifican en mercantiles, comunitarios o institucionales.

- ✚ Servicios mercantiles: Son actividades de apoyo a las actividades laborales, reparación y mantenimiento de equipos, servicios profesionales y personales, y al sector turístico.
- ✚ Servicios a la comunidad o institucionales. Son aquellos que proporcionan bienestar, e incrementan el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad, la protección social, la salud, la educación

49 Actividad ambiental. Es aquél que se da en un área que por sus características naturales, geográficas, de paisaje y ecológicas está sujeta a ser protegida, conservada y rehabilitada. Puede subdividirse en las siguientes actividades:

1. Actividad Forestal. Corresponde a los terrenos de propiedad pública o privada, reservados exclusivamente para la protección, el mantenimiento y la utilización racional de áreas forestales protectoras, productoras y protectoras-productoras:

- ✚ Actividad Forestal Protector: Es el que presenta el área conservada con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables, prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque.
- ✚ Actividad Forestal Productor: Es el que presenta el área conservada con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercio o consumo.
- ✚ Actividad Forestal Protector-Productor: Es el que presenta el área que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que, además puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

2. Actividad Protector: Es aquél que está destinado a la preservación, defensa, resguardo y amparo del patrimonio ambiental.

3. Actividad de Conservación: Es aquél que se da en un área en la que es deseable mantener en buen estado, no malgastar o sobreexplotar, no perder, cuidar, como patrimonio natural y cultural.

4. Actividad de Rehabilitación: Es aquél que se da en un área en la que es deseable recuperar su patrimonio natural y cultural.

50. Actividad agrícola y pecuaria. Es la que se presenta en las zonas rurales que pertenecen al suelo rural no suburbano y permiten la producción agrícola y pecuaria.

51. Actividad de explotación minera. Son las áreas que cuentan con permiso emitido por la autoridad ambiental y minera que serán rehabilitadas una vez se agote el yacimiento. Esta actividad se encuentra restringido al suelo rural y suelo suburbano de conformidad con lo dispuesto en el presente componente rural y se encuentra limitado a las áreas autorizadas de las explotaciones existentes, siempre y cuando no generen impactos ambientales considerables a asentamientos humanos, cercanos, caso en el cual la autoridad ambiental definirá las acciones a seguir para la mitigación de ellos, y si es necesario la pérdida de la licencia de explotación.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

52. Actividad turística. Corresponde al área donde existen las condiciones o los elementos naturales y/o artificiales que propician el entretenimiento, la distracción y la diversión. Contemplan las actividades de Turismo de sol y playa, y turismo ecológico.

- ✚ Turismo de Sol y Playa: Es el que se presenta en las áreas de playa, y donde se disfrutan de las condiciones naturales y artificiales existentes para la recreación.
- ✚ Turismo Ecológico: Es el que se presenta en las áreas donde se pueden efectuar viajes, paseos o excursiones cuyo objetivo central es entrar en contacto con la naturaleza. Se realizan en sitios destinados para este fin, parques naturales, playas inhóspitas, zonas de acampar, etc.

53. Categorías de uso del suelo. Las categorías de uso se clasifican como uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibido.

54. Uso principal. Es el uso cuyas actividades son señaladas como predominantes y responden a la vocación del lugar.

55. Uso complementario. Es el uso cuyas actividades son las que pueden coexistir con las del uso principal.

56. Uso restringido. Es el uso cuyas actividades corresponden a actividades que por su impacto requieren de un concepto previo de la dependencia de planeación municipal y de la autoridad ambiental competente.

57. Uso prohibido. Es aquel que no corresponde a la vocación del lugar y por lo tanto no son permitidos en ese lugar.

58. Asignación de usos: Corresponde a la definición y determinación de los tipos y categorías de uso para cada una de las unidades homogéneas de paisaje del territorio municipal, teniendo en cuenta la forma adecuada de utilizar cada Unidad de manera tal que se garantice el desarrollo sostenible del territorio.

Las unidades de paisaje son espacios que, a una escala determinada, se caracterizan por presentar una fisionomía homogénea y una evolución común, teniendo unas dimensiones concretas y cartografiarles. Esta condición de «cartografiable» es fundamental para que las unidades resulten útiles de cara a la ordenación del territorio y la evaluación ambiental, tanto de proyectos, como de planes y programas. Dicha condición está sujeta a una determinada escala, que variará según la naturaleza del Plan o del proceso de evaluación, pues es un proceso intencional que adopta el técnico evaluador o planificador según la finalidad que se persiga. Lo fundamental de esta circunstancia es que las unidades de paisaje deben adaptarse a la escala del análisis, tanto como a la finalidad y naturaleza para la que se delimitan. Unidades demasiado extensas y poco homogéneas resultan tan inoperantes como una parcelación excesiva en microunidades.

De acuerdo con lo anterior, los usos asignados para cada una de las unidades de paisaje, o sectores normativos, del suelo rural son los siguientes:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

**Usos asignados a la unidad de paisaje Espigas y Playas asociadas a Ciénagas Costeras (Sector Normativo: EP)**

USO				Limitada a
Categoría	Tipo	Subtipo o Modalidad	Actividades o Acciones	
Principal	Ambiental	Conservación	Amortiguación de inundaciones Retención de nutrientes	Especies nativas apropiadas
		Rehabilitación	Reforestación Recuperación morfológica de playas.	
		Protección	Protección de flora y fauna existentes.	
	Industrial	Acuicultura	Crianza de animales	Crianza de animales marinos
		Explotación piscícola	Pesca	Pesca artesanal
	Servicios	Servicio a la comunidad	Servicio a los pescadores.	Edificaciones provisionales
Turismo	De sol y playa	Turismo y recreación.		
Complementario	Servicios	Servicio a la comunidad	Apoyo al turismo	Servicios al turista. Edificaciones móviles para seguridad.
Restringido	Residencial	Vivienda	Habitación únicamente.	Existentes y autorizadas antes de la aprobación del PBOT. (*)
Prohibido	En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.			

(\*) Sin perjuicio de las medidas legales que adelante la DIMAR sobre estas edificaciones

**Usos asignados a la unidad de paisaje Zonas de Inundación asociadas a Llanuras de Manglar (Sector Normativo: ZI)**

USO				Limitada a
Categoría	Tipo	Subtipo o Modalidad	Actividades o Acciones	
Principal	Ambiental	Conservación	Retención de nutrientes Amortiguación de inundaciones	Especies endémicas y nativas
		Rehabilitación	Reforestación protectora de áreas desnudas.	
		Protección	Protección de flora y fauna existentes. Educación ambiental.	
	Turismo	Turismo ecológico	Recreación	Recreación pasiva y educación.
Complementarios	Servicios	A la comunidad	Seguridad	Apoyo al turismo ecológico.
		Mercantil	Alojamiento, albergue y campamentos temporales.	
Restringido	Residencial	Vivienda	Habitación Únicamente	Existentes y autorizadas antes de la aprobación del PBOT
Prohibido	En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.			

**Usos asignados a la unidad de paisaje Colinas y Montañas (Sector Normativo: CM)**

USOS				Limitada a
Categoría	Tipo	Subtipo o Modalidad	Actividades o Acciones	
Principal	Ambiental	Rehabilitación	Reforestación protectora de áreas desnudas	Especies nativas apropiadas
		Conservación	Mantenimiento de cauces de arroyos	
		Protección	De flora y fauna existente	
	Residencial	Vivienda rural	Habitación	Dispersa en suelo rural-rural
	Turismo	Turismo ecológico	Recreación pasiva, educación ecológica e investigación.	
	Minero	Explotación Minera	Explotación minera a cielo abierto de caliza	Canteras legales y existentes antes de la expedición del PBOT. Sólo en suelo rural-rural
Complementarios	Servicios	Mercantil	Estaciones de radio, TV y telefonía celular.	Retransmisión de señales
		A la Comunidad	Seguridad. Albergues y campamentos	Apoyo al turismo ecológico.
Restringidos	Servicios	A la Comunidad	Utilización para parques cementerios.	Ejes viales principales; lotes iguales o superiores a 3 hectáreas
Prohibidos	En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.			

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

**Usos asignados a la unidad de paisaje Pastos y Cultivos (Sector Normativo: PC)**

Categoría	Tipo	USOS		Limitada a
		Subtipo o Modalidad	Actividades o Acciones	
Principal	Agrícola y Pecuario		Pastos y cultivo. Granjas Avícolas. Pastoreo, cría y levante de ganado bovino, porcino, ovino y equino.	
	Residencial	Vivienda rural	Habitación	Dispersa en suelo rural-rural
Complementarios	Comercio	Comercio minorista	Comercialización	Productos de primera necesidad.
	Industrial	Menor	Pequeña industria.	Familiar y artesanal.
	Servicios	Institucional y de apoyo a la comunidad.	Educación, salud, deporte y recreación.	Apoyo a la comunidad rural
Restringido	Comercio	Comercio minorista	Comercialización de productos suntuarios	De apoyo al sector rural.
	Industrial	Industria menor	Industria	Familiar y artesanal.
	Servicios	Mercantil	Servicios al vehículo	Ejes viales principales y secundarios y a vehículos livianos
		Institucional y de servicio a la comunidad	Sedes recreativas de carácter campestre Sedes administrativas	En Ejes viales principales y secundarios
Prohibido	En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.			

**Usos asignados a la unidad de paisaje Área de Actividad Mixta (Sector Normativo: AUM)**

Categoría	Tipo	USOS		Limitada a
		Subtipo o Modalidad	Actividades o Acciones	
Principal	Residencial	Vivienda Campestre y Rural	Habitación	
	Industrial	Agroindustria	Procesamiento de productos y recursos del sector agropecuario	
		Familiar y artesanal	Industria	
	Servicios	Institucional y de servicios a la comunidad.	Recreación y deporte Sedes de organizaciones y agremiaciones.	
Complementario	Comercio	Comercio minorista	Comercialización	Vehículos, maquinaria y equipos.
		Comercio mayorista y minorista	Comercialización	Comercio de producción pecuaria, agrícola y pesquera. Depósitos y almacenamiento de mercancías.
	Servicios	Mercantil.	Servicios al vehículo.	Sólo a vehículos livianos
		De apoyo a la comunidad	Sedes administrativas de seguridad, Infraestructura militar y usos complementarios Esparcimiento Centros educativos e investigación Utilización para parques cementerios.	En ejes viales principales, y en lotes iguales o superiores a 3 Has
Restringido	Comercio	Mayorista y minorista.	Comercial	Productos suntuarios.
		Mayorista	Comercial	Productos diferentes a la producción pecuaria, agrícola y pesquera.
	Industria	Industria menor	Industrial	Artesanal
	Servicios	Mercantil	Talleres	
De apoyo a la comunidad		Culturales, cultos, salud y educación		
Prohibido	En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.			

59. Suelo suburbano. Constituyen las áreas ubicadas al interior del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo, garantizando el auto-abastecimiento de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994. No comprende ningún asentamiento nucleado, en suelos con pendiente hasta del 15% se permiten los las actividades de vivienda unifamiliar, equipamientos de salud y educación, industria turística ligera, zonas deportivas, vialidad primaria y secundaria. En suelos con pendientes hasta del 25%, se permiten parques, zonas recreativas y zonas deportivas, con restricción de la vialidad primaria; y con pendientes superiores al 25% bosques y reforestación, con restricción de parques y zonas recreativas. Dentro de la clasificación del suelo definida en el Plano CG-02, el suelo suburbano allí establecido incluye parte de las áreas de protección de los arroyos y cuerpos de agua, y partes del suelo correspondiente a la unidad áreas de actividad mixta.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

60. Densidad de la zona suburbana. La densidad permitida para el suelo suburbano será máxima de 10 viviendas por hectárea neta parcelada.

61. Cesiones de la zona suburbana. Los desarrollos residenciales, comerciales e industriales aportarán el 25% del área neta parcelable al espacio público y al equipamiento comunitario. Y lo dotacional 10% del área neta parcelable.

62. Áreas mínimas de los lotes de la zona suburbana. Este parámetro busca controlar la parcelación acelerada en que se encuentra el suelo suburbano para que no se incremente la densidad y se evite la saturación de las redes de infraestructura y el tratamiento de las aguas servidas. El área mínima de los lotes no podrá ser inferior a 600 metros cuadrados y tendrá un frente mínimo de 25 metros.

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

64. Densidades habitacionales suelo rural no suburbano. Los aprovechamientos constructivos en el suelo rural se establecen bajo los criterios de baja densidad y conservación ambiental. La densidad máxima establecida para el suelo rural no suburbano será de 4 viviendas por hectárea. Y las áreas de cesión serán las mismas la zona suburbana.

65. Áreas mínimas de los lotes del suelo no suburbano. Este parámetro busca controlar la parcelación acelerada en que se encuentra el suelo rural para que no se incremente la densidad y se evite la saturación de las redes de infraestructura y el tratamiento de las aguas servidas.

Conforme al anterior artículo, la mínima área de los lotes del suelo rural no suburbano será de 1.500 metros cuadrados y tendrá un frente mínimo de 30 metros. El cerramiento de los lotes será con cercamientos artificial transparente o setos vivos con una altura que permita la visual al lote

66. Vivienda rural. Corresponde a las edificaciones destinadas a la actividad residencial localizada en zona rural, en lotes donde predominan actividades de la zona rural estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de las zonas de protección.

67. De las vías. El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote objeto de la parcelación así como al planeamiento interno, proponiendo el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

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

Los suelos de protección de arroyos, lagunas y playas tendrán restringidas la posibilidad de cruce de vías vehiculares; en ellos no se permitirán desarrollos constructivos viales y nuevas aperturas a partir de la vigencia de este plan.

68. Del acceso a los lotes. Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada.

69. De la infraestructura de servicios públicos. En el caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre se deberá garantizar el autoabastecimiento de agua y la disposición de las aguas servidas. El diseño de la infraestructura debe permitir la conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de residuos líquidos para otro tipo de actividades.

70. Disposiciones sobre desechos líquidos y sólidos. Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para actividades residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar la disposición final de desechos líquidos y sólidos.

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

72. Del tratamiento de aguas residuales. Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para actividades residenciales, comerciales, de servicios e industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento hídrico, la de garantizar el tratamiento de todo tipo de aguas residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades ambientales.

73. Adquisición de áreas para la disposición y tratamiento de aguas residuales. De conformidad con la normatividad vigente, se delimitará y se procurará la adquisición de las áreas requeridas para el tratamiento de las aguas residuales de las zonas urbanas.

Tanto las áreas actuales que se destinan a este propósito como las nuevas áreas adquiridas se deberán cercar con una barrera física natural, la cual impida el ingreso del hombre y animales domésticos. En las nuevas áreas deberá existir un área de protección con un radio de hasta 500 metros de distancia a las lagunas de oxidación (dependiendo del tipo de laguna), áreas que se deberán reforestar con especies nativas. El municipio realizará los estudios y las gestiones necesarias para reubicar la laguna de oxidación existente, por su cercanía al perímetro urbano.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

74. Licencias urbanísticas. Toda parcelación deberá contar con licencia urbanística de parcelación y construcción y con la autorización de las autoridades competentes en cuanto a la utilización de los recursos naturales renovables.

75. Del marco jurídico, de la sostenibilidad y de la estrategia ambiental para el uso del suelo. Las actividades de uso de suelo que se desarrollen en el suelo rural del municipio estarán enmarcadas dentro de los artículos pertinentes de la constitución política nacional y dentro de la de las leyes enumeradas a continuación y sus respectivos decretos y resoluciones reglamentarios, o aquellas que los modifiquen, sustituyan o adicionen:

- ✚ Decreto-ley 2811 de 1974 (código nacional de recursos naturales renovables y de protección al medio ambiente).
- ✚ Ley 09 de 1979 (código sanitario nacional)
- ✚ Ley 84 de 1989 (protección de animales silvestres y bravíos)
- ✚ Ley 013 de 1990 (estatuto general de pesca)
- ✚ Ley 99 de 1993 (Ley ambiental)
- ✚ Ley 101 de 1993 (desarrollo agropecuario)
- ✚ Ley 55 de 1993 (manejo de sustancias químicas).
- ✚ Ley 139 de 1994 (incentivo forestal)
- ✚ Ley 165 de 1994 (biodiversidad)
- ✚ Ley 357 de 1997 (humedales)
- ✚ Ley 373 de 1997 (uso eficiente y ahorro del agua)
- ✚ Ley 388 de 1997 (ordenamiento territorial)
- ✚ Ley 430 de 1998 (residuos peligrosos)
- ✚ Ley 491 de 1999 (seguro ecológico)
- ✚ Ley 633 de 2000 (tarifas de servicios ambientales)

76. De la sostenibilidad ambiental. La utilización del suelo rural en las diversas actividades deberá siempre efectuarse bajo un criterio de sostenibilidad ambiental, es decir, se buscará el desarrollo de la mano de una utilización adecuada de los recursos naturales existentes. Se deberá tener en cuenta la protección, conservación y recuperación de los recursos; la vocación y el soporte a las actividades del medio; el evitar la sobreexplotación y la contaminación; y el respeto al valor intrínseco del paisaje.

77. De la estrategia ambiental para el uso del suelo rural. El uso del suelo rural, o sea la utilización de los recursos y del medio, se deberá enfocar en la optimización en la utilización de los insumos naturales, la aplicación de tecnologías limpias, en la reducción de residuos y de la contaminación, en el reciclaje y en respeto por las normas existentes y por la naturaleza.

78. De las normas y de las autorizaciones. Todas las actividades que se desarrollen dentro del territorio municipal deberán efectuarse bajo las condiciones y regulaciones dadas por las normas que les son pertinentes, y contar con las autorizaciones correspondientes de las autoridades competentes aun cuando ellas no sean expresamente mencionadas en las condiciones específicas de funcionamiento de cada actividad.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

79. De la obligatoriedad de la licencia ambiental. La ejecución de obras, el establecimiento de industrias o el desarrollo de cualquier actividad, que de acuerdo con la ley y los reglamentos, pueda producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al medio ambiente o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje requerirán de una licencia ambiental según lo establece el artículo 49 de la ley 99 de 1993 y los decretos reglamentarios 1753 de 1994, 1180 de 2003, entre otros.

80. De la licencia ambiental. Según el artículo 49 de la ley 99 de 1993 se entiende por licencia ambiental, la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento por el beneficiario de la licencia de los requisitos que la misma establezca con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada.

Las autoridades ambientales competentes en Puerto Colombia, son la Secretaria de Medio Ambiente, la CRA y el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

81. De las concesiones de agua. Para poder hacer uso de las fuentes de agua superficiales o subterráneas de manera directa (no suministrada por el acueducto municipal) se debe solicitar ante la CRA del atlántico, la concesión de aguas.

Las concesiones de aguas, que se rigen por lo dispuesto en el decreto 1541 de 1978, son actos administrativos por los que una persona natural o jurídica, pública o privada adquiere un derecho para aprovechar las aguas para cualquier uso. En el acto administrativo se define el caudal y régimen de operación, así como las obligaciones del usuario en cuanto a manejo y construcción de las obras de captación y distribución requeridas.

No requieren solicitud de concesión las personas que utilicen las aguas de uso público mientras discurren por cauces naturales, para beber, abrevar animales, lavar ropa u acciones similares, en tanto el agua se use sin establecer derivaciones, emplear máquinas o aparatos, o detener o desviar su curso.

82. De las prioridades en las concesiones de agua. Según lo dispuesto en el decreto 1541 de 1978, las concesiones se otorgarán de acuerdo al siguiente orden de prioridades:

-  Consumo humano colectivo (acueductos) urbano o rural.
-  Usos domésticos individuales.
-  Usos agropecuarios colectivos o individuales.
-  Usos industriales
-  Usos mineros.
-  Usos recreativos.

83. De las concesiones de aguas subterráneas. Para obtener la licencia de aprovechamiento por concesión de aguas subterráneas se debe tramitar primero el permiso de perforación de pozo ante la CRA. Una vez construido el pozo, se debe solicitar la licencia de aprovechamiento por concesión de aguas o licencia de aprovechamiento.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

84. De la vigencia de las licencias de concesión de agua. Según la ley las concesiones para aprovechamiento de aguas superficiales tienen una vigencia de 10 años y las de aguas subterráneas tienen vigencia por la vida útil del pozo.

Cuando un pozo se abandona por cumplir su vida útil y se reemplaza por uno nuevo, se deberá tramitar para el nuevo pozo la licencia de aprovechamiento respectivo.

85. Del permiso de vertimientos. De acuerdo a lo establecido por los decretos 1541 de 1978 y 1594 de 1984, los usuarios que generen vertimientos líquidos deberán solicitar la respectiva autorización ante la CRA. Para obtener el permiso de vertimientos los usuarios deberán sujetarse a lo establecido en el decreto 1594 de 1984.

86. De las tasas retributivas. Por la utilización del agua como receptor de vertimientos puntuales se deben efectuar pagos a la nación (tasas retributivas) según el volumen y tipo de contaminantes vertidos. Las tarifas las define el ministerio de ambiente y ordenamiento territorial y se pueden consultar en la CRA.

87. Permisos del instituto colombiano de recursos naturales –Incoder-. Acorde con la ley 13 de 1990 y su decreto reglamentario 2256 de 1991, la pesca y la acuicultura, para el desarrollo de las actividades de procesamiento y cultivo requieren permiso de esa entidad.

Entendiéndose por procesamiento la fase de la actividad pesquera encaminada a la transformación de los recursos pesqueros de su estado natural, en productos de características diferentes, con el fin de adecuarlos para el consumo humano directo o indirecto; y por cultivo (acuicultura) el cultivo de especies hidrobiológicas mediante técnicas apropiadas en ambientes naturales o artificiales y generalmente bajo control.

88. De los permisos de la Dirección General Marítima y Portuaria –DIMAR-. De acuerdo a lo estipulado por el decreto 2324 de 1984, se deberán solicitar ante la DIMAR las concesiones y permisos en las aguas marítimas, terrenos de bajamar, playas y demás bienes de uso público de las áreas de su jurisdicción. Así mismo, las autorizaciones y controles de los trabajos de dragado, relleno y demás obras de ingeniería oceánica en dichos terrenos.

89. De los niveles de ruido permisibles. Los niveles de ruido permisibles están reglamentados por la resolución 8321 del 4 de agosto de 1.983 (ruido) emitida por el ministerio de salud, y el decreto 948 del 5 de junio de 1.995 (calidad del aire) emitido por el ministerio del medio ambiente. Los siguientes son los máximos niveles de ruido permitidos dentro del municipio:

<b>Zonas Receptoras</b>	<b>Periodo Diurno (9AM-9PM)</b>	<b>Periodo Nocturno (9PM-7AM)</b>
Zona 1: Residencial	65	45
Zona 2: Comercial	60	60
Zona 3: Industrial	70	45
Zona 4: de tranquilidad	45	45

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

90. Niveles de ruido permisibles para vehículos. Los niveles de ruido permisibles producidos por vehículos según lo establecido en el artículo 36 de la Resolución acerca del Ruido citada anteriormente, son los siguientes:

<b>Tipo de Vehículo</b>	<b>Nivel Sonoro en dB(A)</b>
Menos de 2 Ton	83
De 2 a 5 Ton	85
Mas de 5 Ton	92
Motocicletas	86

91. De los niveles permisibles de emisión de contaminantes para vehículos terrestres a gasolina o diésel. Son los establecidos en los artículos 8, 10 y 23 de la Resolución N° 005 de 1996:

**Niveles Permisibles de Emisión de Contaminantes de Vehículos a Gasolina**

<b>Año modelo</b>	<b>% CO*</b>	<b>% CO</b>	<b>ppm HC**</b>	<b>ppm HC</b>
2001 y posterior	1.0	1.0	200	200
2000 -1998	2.5	2.5	300	300
1997 -1996	3.0	3.5	400	450
1995 – 1991	3.5	4.5	650	750
1990 – 1981	4.5	5.5	75	900
1980 – 1975	5.5	6.5	900	1000
1974 o anteriores	6.5	7.5	1000	1200

% (Porcentaje por volumen)

\*\* ppm (Partes por millón)

**Niveles Permisibles de Emisión (gr/Km) de Vehículos a Gasolina Importados a partir de 1997**

<b>Categoría de Vehículo (Título I Res 005/96)</b>	<b>CO</b>	<b>HC</b>	<b>NOx</b>
Liviano	2.10	0.25	0.62
Mediano	11.2	1.05	1.43
Pesado	25.0	10.0**	

\* Emisión en gramos/caballos de fuerza-hora

\*\* Emisión correspondiente a NOx + HC

**Niveles Permisibles de Opacidad de Humos de Vehículos Diésel (,y)**

<b>Año modelo</b>	<b>Categoría de Vehículo (Título I, Res. 005/96)</b>		
	<b>Livianos</b>	<b>Medianos</b>	<b>Pesados</b>
2001 y posterior	40 %	40 %	40 %
1996 - 2000	50 %	50 %	50 %
1991 – 1995	55 %	55 %	55 %
1986 -1990	60 %	60 %	60 %
1981 - 1985	65 %	65 %	65 %
1980 y anteriores	70 %	70 %	70 %

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

92. De los casos que requieren permisos de emisiones atmosféricas. A continuación se definen los casos que dentro de la zona rural del municipio y de acuerdo al artículo 73 del Decreto 948 de 1995 requieren autorización de emisión por parte de la CRA:

- ✚ Quemas abiertas controladas en zonas rurales.
- ✚ Descargas de humos, gases, vapores, polvo o partículas por ductos o chimeneas de establecimientos industriales, comerciales o de servicio.
- ✚ Emisiones fugitivas o dispersas de contaminantes por actividades de explotación minera a cielo abierto (canteras).
- ✚ Incineración de residuos sólidos, líquidos y gaseosos.
- ✚ Operación de calderas o incineradores por un establecimiento industrial o comercial.
- ✚ Procesos o actividades susceptibles de producir emisiones de sustancias tóxicas.
- ✚ Actividades generadoras de olores ofensivos.
- ✚ Las demás que el Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial establezca.

93. Las quemas abiertas en áreas rurales. Requieren del permiso de la CRA y sólo se podrán efectuar en los casos y condiciones fijados en los artículos 30 y 31 del Decreto 948 de 1995 (Reglamento de Protección y Control de la Calidad del Aire), así: “Las quemas abiertas en áreas rurales que se hagan para la preparación del suelo en actividades agrícolas, el descapote de terreno en actividades mineras, la recolección de cosechas o disposición de rastrojo, estarán controladas y sujetas a las reglas que al efecto establezca el Ministerio del Medio Ambiente”; “Los responsables de quemas abiertas controladas en zonas rurales, deberán contar con las técnicas, el equipo y el personal debidamente entrenado para controlarlas. Las características y especificaciones técnicas relacionadas con estas quemas se señalarán en la Resolución que otorgue el respectivo permiso”.

94. De las quemas abiertas no controladas. Están prohibidas las quemas abiertas en áreas rurales que se hagan para la preparación del suelo en actividades agrícolas, el descapote de terreno en actividades mineras, la recolección de cosechas o disposición de rastrojo, que no cuenten con la respectiva autorización de la CRA.

95. Residuos sólidos. Son todos aquellos sobrantes que surgen de las actividades que cotidianamente desarrollan los seres vivos y que se desechan por desconocimiento sobre ellos, disponiéndolos como inútiles o no requeridos. Comprenden tanto la masa heterogénea de los desechos domésticos urbanos como la acumulación más homogénea de los residuos agrícolas, industriales y minerales.

96. De la clasificación de los residuos sólidos. Para efectos del presente estatuto se clasifican en orgánicos, inorgánicos, reciclables, especiales o peligrosos, y hospitalarios.

- ✚ Residuos Orgánicos: Son los que provienen de organismos vivos como plantas y animales, quienes contienen compuestos orgánicos producidos por la naturaleza y que se descomponen biológicamente por la acción de microorganismos o agentes fisicoquímicos a condiciones normales, por ejemplo: Desechos de legumbres, frutas, textiles naturales, residuos de comida, residuos de jardín, papel y cartón.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

- ✚ Residuos Inorgánicos: Son aquellos que por sus características fisicoquímicas no presentan degradación mediante la acción biológica, por ejemplo: Vidrio, chatarra, plástico, residuos de demoliciones, otros.
- ✚ Residuos Reciclables: Son aquellos que son susceptibles de ser aprovechados como materia prima o insumo en un nuevo proceso de producción de bienes de consumo, y su importancia radica en los beneficios sociales, y económicos que se consiguen con la aplicación del proceso de reciclaje y la disminución de impactos negativos al medio ambiente, por ejemplo: residuos orgánicos (para producir abono orgánico), papel y cartón (disminución de consumo de madera para producir papel), vidrio (su reciclaje disminuye la cantidad de energía requerida para su fabricación), aluminio, plástico etc.
- ✚ Residuos Especiales o Peligrosos: Son aquellos que son patógenos, tóxicos, combustibles, inflamables, explosivos, radiactivos o volatilizables y los empaques y envases que los hayan contenido, como también los lodos, cenizas y similares; Incluyen los residuos que en forma líquida o gaseosa se empaquen o envasen. Su gestión se debe efectuar según lo estipulado por la Resolución 2309 de 1986 del Ministerio de Salud.
- ✚ Residuos Hospitalarios: Son los residuos hospitalarios y similares producto de las actividades relacionadas en el Artículo 2 del Decreto 2676 del 2000 del Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Su gestión integral ambiental y sanitariamente se deberá efectuar según lo especifica el citado decreto.

97. Manejo de los residuos sólidos donde no se dispone del servicio público de aseo. En los lugares donde no se dispone del servicio público de aseo, los generadores de residuos están en la obligación de efectuar un manejo adecuado de ellos de forma tal que estos no impliquen un peligro para la salud de los seres humanos, la flora y la fauna del lugar, así como del entorno o ambiente circundante.

Los residuos comunes deben ser clasificados en el sitio, reciclados los susceptibles a serlo, enterrados los orgánicos para la obtención espontánea de compost o abono orgánico, y los excedentes dispuestos en el relleno Los Pocitos o en los sitios destinados para tal fin por las autoridades municipales competentes. Los residuos especiales o peligrosos, y los hospitalarios o similares, deben tener un manejo integral tal cómo lo disponen la Resolución 2309 de 1986 del Ministerio de Salud y el Decreto Resolución 2309 de 1986 del Ministerio de Salud. Está prohibida la quema de los residuos y su disposición en los cauces de los arroyos y en los cuerpos de agua.

98. Deberes de los usuarios del servicio público de aseo. Los usuarios del suelo rural con acceso al servicio público de aseo de la Triple A, según lo especifica el artículo 125 del Decreto 1137 de 2002, deberán cumplir con la Gestión Integral de Residuos Sólidos:

- ✚ Vincularse al servicio de aseo de la Triple A, o acreditar que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad, de acuerdo a lo establecido en la ley.
- ✚ Hacer buen uso del servicio, de modo que no genere riesgos o se constituya en un obstáculo para la prestación del servicio a los demás miembros de la comunidad. Todo

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

usuario está en la obligación de facilitar la medición periódica de sus residuos sólidos, de conformidad con las normas de aforo vigentes.

- ✚ Realizar la separación de los residuos sólidos en la fuente de manera que se permita la recolección selectiva, de acuerdo con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y los Programas de servicio de aseo establecidos.
- ✚ Presentar los residuos sólidos para su recolección de tal forma que se evite su contacto con el medio ambiente y con las personas encargadas de la actividad y deben colocarse en los sitios determinados para tal fin, con una anticipación no mayor de tres (3) horas a la hora inicial de recolección establecida para la zona. La presentación se adecuará a los programas de separación en la fuente y aprovechamiento que se establezcan en desarrollo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del Municipio.
- ✚ Mantener limpios y cerrados los lotes de terreno de su propiedad, así como las construcciones que amenacen ruina. Cuando por ausencia o deficiencia en el cierre y/o mantenimientos de estos se acumulen residuos sólidos en los mismos, la recolección y el transporte hasta el sitio de disposición final (Relleno Sanitario Los Pocitos) será responsabilidad del propietario del lote, quien deberá contratarlo como servicio especial con la Triple A.
- ✚ Recoger los residuos sólidos originados por el cargue, descargue o transporte de cualquier mercancía.
- ✚ Pagar oportunamente el servicio prestado. En caso de no recibir oportunamente la factura, el suscriptor o usuario está obligado a solicitar el duplicado de la misma a la Triple A, o la empresa que la sustituya,.
- ✚ Cumplir los reglamentos o disposiciones respectivas de la Triple A.
- ✚ No cambiar la destinación del inmueble receptor del servicio, sin el lleno de los requisitos exigidos por el Municipio.
- ✚ Dar aviso a la Triple A los cambios en la destinación del inmueble.
- ✚ Dar aviso a la Triple A de la existencia de fallas en el servicio, cuando estas se presenten.

99. Naturaleza jurídica de las playas. Conforme lo dispone el artículo 679 del Código Civil, las playas son bienes de uso público, por tanto intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes sólo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo con la Ley y con las disposiciones contenidas en el artículo 166 del Decreto Ley 2324 de 1984.

100. Definición de playa. Para los efectos de la ley, se entiende por playa marítima la zona de material no consolidado que se extiende hacia la tierra desde la línea de la más baja marea hasta el lugar donde se presenta un marcado cambio en el material, forma fisiográfica o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente, usualmente límite efectivo de las olas de temporal.

101. Autoridad competente. Las costas de la Nación en una extensión de cincuenta (50) metros medidos desde la línea de la más alta marea hacia adentro, están sometidos a la Dirección General Marítima y Portuaria (DIMAR) la cual puede otorgar concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo con la Ley y con las disposiciones contenidas en los artículos 2 y 166 del Decreto Ley 2324 de 1984, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

102. Usos de la zona de concesión. Las personas naturales o jurídicas interesadas en prestar servicios turísticos y cuya actividad implique la construcción de estructuras de carácter permanente en la zona, deberán solicitar la respectiva concesión a la Dirección General Marítima previo el lleno de los requisitos establecidos el artículo 169 del Decreto Ley 2324 de 1984.

Su trámite y otorgamiento deberá someterse en todo a lo contemplado en la citada disposición. La superficie del área otorgada será la que señale en la respectiva resolución. Otorgada la concesión, se podrá hacer la respectiva delimitación mediante la colocación de torres para el servicio de salvavidas y/o pequeñas verjas, cuyo diseño deberá contar con el visto bueno de la Capitanía de Puerto de Barranquilla y la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia.

103. Prohibiciones. Se prohíbe las siguientes conductas en las playas:

- ✚ Introducir cualquier tipo de animales.
- ✚ Introducir cualquier tipo de vehículo automotor, bicicletas, motocicletas y en general cualquier vehículo sobre ruedas en las áreas activas o de reposo.
- ✚ Arrojar basuras, envases, tapas metálicas y en general cualquier elemento que pueda causar lesiones o heridas.
- ✚ Producir ruidos o utilizar instrumentos que perturben o incomoden a los usuarios.
- ✚ Verter elementos químicos residuales o producto de la descarga de excretas que contaminen las aguas de las playas.
- ✚ Encender hogueras sin previo permiso de la Capitanía de Puerto de Barranquilla.
- ✚ Realizar deportes colectivos fuera de las áreas demarcadas para tal fin.

104. Uso e higiene de las playas. La persona natural o jurídica a la cual se le haya otorgado la concesión para el uso de las playas, así como las personas que posean ventas ambulantes o estacionarias en las áreas permitidas deberán velar porque la zona donde se encuentre ubicada la concesión o venta según el caso permanezcan en perfecto estado de aseo colocando un número conveniente de canecas para tal efecto. El traslado de la basura hasta los sitios de recolección determinados por las Empresas Prestadoras del Servicio Público de Aseo corresponderá exclusivamente al concesionario quién deberá adelantar las coordinaciones pertinentes con la Empresa Prestadora del Servicio correspondiente.

105. Puestos de salud y primeros auxilios. La Cruz Roja y la Defensa Civil podrán en coordinación con la Capitanía de Puerto de Barranquilla, instalar puestos de salud y carpas de primeros auxilios, los cuales serán ubicados de acuerdo a las necesidades de cada playa.

106. Fichas reglamentarias. Las fichas reglamentarias son un instrumento de planeamiento físico de carácter reglamentario adoptado por el Municipio, mediante las cuales se establecen las normas de uso y protección para el suelo rural del municipio.

Determinan el área objeto de reglamentación, los sectores que contienen usos de distintos tipos, y los parámetros básicos de edificabilidad y protección a ser aplicados en los diversos sectores normativos establecidos para el componente rural.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

107. Tipos de fichas reglamentarias. Estructura y contenido. Tipos. Son dos (2) clases, de Edificabilidad y de Condiciones Ambientales y Usos Permitidos.

Estructura: Las fichas reglamentarias tienen los siguientes componentes fundamentales: Encabezado y Condiciones y/o normas de uso.

- + Encabezado: Contiene el nombre, sector normativo y número del sector normativo, el número de la ficha reglamentaria y la información gráfica de soporte.
- + Condiciones y/o Normas de Uso: Este componente tiene los siguientes contenidos:
  - ✓ Ficha de Edificabilidad: Usos permitidos, que a su vez se subdivide en: Componentes, Normas Específicas, y Condiciones y/o Restricciones de Uso.
  - ✓ Ficha de Condiciones Ambientales y Usos permitidos: Categorías de Uso, Tipo de Uso, Subtipo, Actividad, Localización, y Condiciones y/o Restricciones.

108 Adopción de fichas reglamentarias y planos. Se adoptan los planos y las fichas reglamentarias para el suelo rural, así:

**SECTOR NORMATIVO EP:                    EPIGAS Y PLAYAS ASOCIADAS A LAGUNAS COSTERAS**

- + FICHA REGLAMENTARIA DE CONDICIONES AMBIENTALES N°: A-1
- + PLANO CUR-10.

**SECTOR NORMATIVO ZI:                    ZONAS DE INUNDACIÓN ASOCIADAS A LLANURAS DE MANGLAR**

- + FICHA REGLAMENTARIA DE CONDICIONES AMBIENTALES N°: A-2
- + PLANO CUR-10.

**SECTOR NORMATIVO CM: COLINAS Y MONTAÑAS**

- + FICHA REGLAMENTARIA DE CONDICIONES AMBIENTALES N°: A-3
- + FICHA REGLAMENTARIA DE CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD N°: E-RNSU1, E-RNSU2, E-RNSU/RSU-3
- + PLANO CUR-10.

**SECTOR NORMATIVO PC: PASTOS Y CULTIVOS**

- + FICHA REGLAMENTARIA DE CONDICIONES AMBIENTALES N°: A-4
- + FICHA REGLAMENTARIA DE CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD N°: E-RNSU1, E-RNSU2
- + PLANO CUR-10.

**SECTOR NORMATIVO AUM:                AREAS DE ACTIVIDAD MIXTA**

- + FICHA REGLAMENTARIA DE CONDICIONES AMBIENTALES N°: A-5
- + FICHA REGLAMENTARIA DE CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD N°: E-RSU1, E-RNSU1, E-RNSU2, E-RNSU/RSU-3
- + PLANO CUR-10.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

109. Normas complementarias de las fichas reglamentarias. Las normas complementarias de las fichas reglamentarias, son las contenidas en la presente Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial PBOT, aplicables al componente rural.

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  <b>Alcaldía Municipal</b>  <b>Secretaría de Desarrollo Territorial</b>	<b>FICHA REGLAMENTARIA</b>		<b>Ficha No: E-RSU1</b>
	Zona del Territorio Rural: RURAL SUBURBANA (10)(11)		<b>Sector Normativo:</b>  <b>AUM</b>
	Tipo de Edificación: VIVIENDA CAMPESTRE Tratamiento: Desarrollo RSU		
Contenido: <b>NORMAS DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>PLANO ANEXO No: CUR-10</b>	

**EDIFICABILIDAD**

TIPO DE VIVIENDA: UNIFAMILIAR (8) (9)		
COMPONENTES	NORMAS ESPECÍFICAS	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
AREA MINIMA DE LOTE	1.000 m2	(1)
AREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN	30% del área del lote	(12)
FRENTE MINIMO	20.00 metros	
ALTURA MAXIMA	2 pisos y altillo	
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	<b>3.00 metros</b>	<b>(2) (5)</b>
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	<b>3.00 metros</b>	<b>(2) (6)</b>
<b>ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO</b>		
ANTEJARDÍN. DIMENSIÓN MÍNIMA	6.00 metros	(3) (4)
VOLADIZOS. DIMENSIÓN MÁXIMA	1/3 del antejardín	(7)
SOTANO	Se permite	
SEMI SOTANO	Se permite	

Nota: Los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.

<b>OBSERVACIONES Y/O CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.</b>
(1) No se permiten subdivisiones de lotes
(2) No se permiten adosamientos
(3) Los retiros de antejardín se contabilizan a partir de donde finaliza la franja de vía pública.
(4) Cuando se trate de parcelaciones el retiro de antejardín también será de 6.0 metros, a partir del límite de vía establecido por el proyecto.
(5) A partir del nivel del terreno
(6) A partir del nivel del terreno y en todo el plano de la fachada posterior.
(7) Se permite voladizo sólo por el frente del lote, máximo de 1/3 del retiro frontal
(8) El área mínima de vivienda por alcoba será equivalente a 40 metros cuadrados.
(9) El mínimo número de estacionamientos por vivienda no podrá ser inferior a 2 unidades.
(10) 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. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano. Numeral 2 del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
(11) Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
(12) Para usos comerciales, de servicios e industriales el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Artículo 2.2.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  <b>Alcaldía Municipal</b>  <b>Secretaría de Desarrollo Territorial</b>	<b>FICHA REGLAMENTARIA</b>		<b>Ficha No: E-RNSU1</b>
	<b>Zona del Territorio Rural: RURAL NO SUBURBANA</b>  <b>Tipo de Edificación: VIVIENDA RURAL</b> <b>Tratamientos: Conservación RNSU, Consolidación RNSU, Desarrollo RNSU</b>		<b>Sector Normativo:</b>  <b>CM, PC, AUM</b>
	<b>Contenido: NORMAS DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>PLANO ANEXO No: CUR-10</b>

**EDIFICABILIDAD**

<b>COMPONENTES</b>	<b>NORMAS ESPECÍFICAS</b>	<b>CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES</b>
<b>AREA MINIMA DE LOTE</b>	2.500 m <sup>2</sup>	(1) (4) (7) (8)
<b>FRENTE MINIMO</b>	50 metros	
<b>ALTURA MAXIMA</b>	2 pisos	
<b>AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO</b>	10 metros	(3) (6)
<b>AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO</b>	10 metros	(3)
<b>ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO:</b>		
<b>ANTEJARDÍN. DIMENSIÓN MINIMA</b>	6 metros	(2) (5)
<b>VOLADIZOS. DIMENSION MÁXIMA</b>	1/3 del antejardín.	(3)
<b>SOTANO</b>	Se permite	
<b>SEMI SOTANO</b>	Se permite	

**Nota: Los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.**

<b>OBSERVACIONES Y/O CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.</b>
(1) No se permiten subdivisiones de lotes
(2) En los casos en que la vivienda rural se ubique adyacente a una vía cualquiera, se establecerá un retiro de antejardín mínimo de seis (6) metros que se contabilizarán a partir de donde finaliza la franja de vía.
(3) Se permite voladizo sólo por el frente, máximo de 1/3 del retiro frontal.
(4) El área máxima de ocupación para vivienda no podrá sobrepasar el 10 % del área del lote.
(5) Para la ubicación de la vivienda deberán respetarse los retiros obligatorios a todas las áreas de protección de los elementos naturales (arroyos, ciénagas) y artificiales (vías e infraestructura de servicios públicos).
(6) Las edificaciones de apoyo a las labores rurales (silos, cobertizos, galpones, porquerizas, corrales, entre otros), deberán estar separadas de la vivienda rural mínimo veinte (20) metros.
(7) Se permite dentro del área destinada a ocupación de vivienda, disponer de un área equivalente al 20 % de la misma para industria artesanal familiar y/o ventas de productos asociados con la producción agrícola y pecuaria. Esta área deberá separarse del resto de la vivienda mediante elementos físicos (muros y otros) que la aislen sanitariamente del área habitable.
(8) En la zona destinada a ocupación de vivienda no podrán ubicarse actividades de carácter asistencial, recreativo, deportivo.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  <u>Alcaldía Municipal</u>  Secretaria de Desarrollo Territorial	<b>FICHA REGLAMENTARIA</b>		Ficha No: E-RNSU2
	Zona del Territorio Rural: RURAL NO SUBURBANA  Tipo de Edificación: VIVIENDA CAMPESTRE Tratamiento: Desarrollo RNSU		Sector Normativo:  <b>AUM</b>
	Contenido:	NORMAS DE APROVECHAMIENTO0	PLANO ANEXO No: <b>CUR-10</b>

**EDIFICABILIDAD**

COMPONENTES	NORMAS ESPECÍFICAS	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
AREA MINIMA DE LOTE	2.500 m2	(1) (4) (6) (7) (8)
AREA MAXIMA DE OCUPACION	30% del área del lote	(9)
FRENTE MINIMO	50 metros	
ALTURA MAXIMA	2 pisos y altillo	
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros	(3)
AISLAMIENTO POSTERIOR MINIMO	10 metros	(3)
<b>ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO:</b>		
ANTEJARDÍN. DIMENSIÓN MINIMA	6 metros.	(2) (5)
VOLADIZOS. DIMENSION MÁXIMA	1/3 del antejardín.	(3)
SOTANO	Se permite	
SEMI SOTANO	Se permite	

**Nota: Los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran Prohibidos.**

<b>OBSERVACIONES Y/O CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.</b>
(1) No se permiten subdivisiones de lotes
(2) En los casos en que la vivienda campestre se ubique adyacente a una vía cualquiera, se establecerá un retiro de antejardín mínimo de diez (10) metros que se contabilizarán a partir de donde finaliza la franja de vía.
(3) Se permite voladizo sólo por el retiro del frente.
(4) El área máxima de ocupación para vivienda no podrá sobrepasar el 10 % del área del lote.
(5) Para la ubicación de la vivienda deberán respetarse los retiros obligatorios a todas las áreas de protección de los elementos naturales (arroyos, ciénagas) y artificiales (vías e infraestructura de servicios públicos).
(6) En los lotes destinados a vivienda campestre no se admiten actividades extractivas.
(7) No se permite dentro del área del lote y de la destinada a ocupación de vivienda, disponer de áreas para industria artesanal familiar y/o ventas de productos asociados con la producción agrícola y pecuaria.
(8) Dentro del lote y en la zona destinada a ocupación de vivienda podrán ubicarse actividades de carácter recreativo y deportivo.
(9) Para usos comerciales, de servicios e industriales el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Artículo 2.2.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  <b>Alcaldía Municipal</b>	<b>FICHA REGLAMENTARIA</b>		Ficha No: E-RNSU/RSU-3
	Zona del Territorio Rural: RURAL SUBURBANA RURAL NO SUBURBANA	Tipo de Edificación: (*) JARDINES CEMENTERIOS (1) (9) (10) (11)	Sector Normativo:  <b>CM, AUM</b>
<b>Secretaría de Desarrollo Territorial</b>	Tratamientos: Conservación RNSU, Desarrollo RNSU	Contenido: <b>NORMAS DE APROVECHAMIENTO</b>	PLANO ANEXO No: <b>CUR-10</b>

**EDIFICABILIDAD**

<b>COMPONENTES</b>	<b>NORMAS ESPECÍFICAS</b>	<b>CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES</b>
<b>AREA MINIMA DE LOTE</b>	30.000 m <sup>2</sup>	(2) (4)
<b>AREA MAXIMA DE OCUPACION</b>	Área útil = 30% del área del lote	(3)
<b>FRENTE MINIMO</b>	100 metros	
<b>ALTURA MAXIMA</b>	10 metros	
<b>AISLAMIENTO LATERAL</b>	10.0 metros (mínimo)	(5)
<b>ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO:</b>		
<b>ANTEJARDÍN. DIMENSIÓN MINIMA</b>	El correspondiente a la zona de protección de las vías principales o las que se encuentren establecidas en el plan vial metropolitano.	(8)
<b>VOLADIZOS. DIMENSION MÁXIMA</b>	1/3 del antejardín.	(6)
<b>SOTANO Y/O SEMISÓTANO</b>	Se permite	(6), (7)

**Nota: Los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.**

<b>OBSERVACIONES Y/O CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.</b>
(1) Las instalaciones de parques cementerios se permiten únicamente sobre vías principales
(2) No se permiten subdivisiones de lotes
(3) El 30 % del área del lote se distribuye entre servicios complementarios (administración, salas de velación, cafetería, hornos, estacionamientos, etc., y mínimo una vía interna de servicios de por lo menos 6.3 metros de ancho de calzada.
(4) El número de estacionamientos será mínimo 50 unidades por hectárea y deberán ser internos. No se permiten bahías para estacionamiento sobre la vía principal.
(5) A excepción del frente que da hacia la vía principal.
(6) Se permite sólo en el área administrativa.
(7) Para la ubicación de osarios
(8) Para la ubicación de la vivienda deberán respetarse los retiros obligatorios a todas las áreas de protección de los elementos naturales (arroyos, ciénagas) y artificiales (vías e infraestructura de servicios públicos).
(9) Los zonas de servicio incluirán además: osarios para conservación de restos exhumados, puestos de primeros auxilios, depósito para maquinarias, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos y unidades sanitarias independientes para el público y los empleados.
(10) Los parques cementerios sólo se permitirán en lotes en donde el nivel freático nunca esté a menos de 1.0 metro debajo del nivel inferior de las sepulturas, según el estudio de suelos.
(11) Cerramientos: Los nuevos parques cementerios deberán disponer de cerramientos los cuales deberán ser transparentes y con una altura mínima de 2.0 metros.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  <u>Alcaldía Municipal</u>  <b>Secretaría de Desarrollo Territorial</b>	<b>FICHA REGLAMENTARIA DE USO</b> Unidad de Paisaje: <b>ESPIGAS Y PLAYAS ASOCIADAS A CIÉNAGAS COSTERAS</b>	Ficha No: A-1
	<b>Categorización de playas:</b> <b>Turismo:</b> Playas del Country, Salgar, Pradomar, Miramar, y del Muelle y Ciénaga de Balboa <b>Protección y Ecoturismo:</b> Playa de Manglares (entre el muelle y Miramar)	Sector  Normativo: EP
	Contenido: <b>USOS PERMITIDOS / CONDICIONES AMBIENTALES</b>	PLANO ANEXO No: <b>CUR-10</b>

CATEGORÍA: USOS PRINCIPALES

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>AMBIENTAL</b>	Conservación	Amortiguación de Inundaciones	En todo el Sector	
		Retención de nutrientes.		
	Rehabilitación	Reforestación		Especies endémicas y nativas (1)
		Recuperación morfológica de playas.		
Protección	De flora y fauna existentes			
<b>INDUSTRIAL</b>	Menor	Pesca artesanal	En todo el Sector	(2)
		Crianza de animales marinos		(3)
<b>SERVICIOS</b>	A la comunidad	Edificaciones provisionales de servicio a los pescadores	En todo el Sector	(4), (6) Implementar programas mínimos de: - Higiene, seguridad industrial y salud ocupacional - Manejo y disposición final de residuos sólidos. - Manejo y disposición de residuos líquidos - Manejo de bodegas, talleres y combustibles.
<b>TURISMO</b>	De sol y playa	Recreación	En todo el Sector	(5)

CATEGORÍA: USOS COMPLEMENTARIOS

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>SERVICIOS</b>	Mercantil	Edificaciones transitorias de apoyo al turismo	En todo el Sector	(4), (6), (7), (8), (9)
	A la comunidad	Edificaciones transitorias de seguridad al turista		(4), (6), (7), (8), (9)

CATEGORÍA: USOS RESTRINGIDOS

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>RESIDENCIAL</b>		Habitación permanente	Puntual	Existentes antes de la aprobación del PBOT. (7), (8), (10), (11)

- En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.
- El uso restringido requiere el concepto previo o aprobación de la Secretaría de Desarrollo Territorial y de la autoridad ambiental competente.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS	
(1)	Acorde a un programa oficial de reforestación técnicamente sustentado y debidamente financiado
(2)	<b>Condiciones para la pesca:</b>
	1. Según lineamientos dados por la Agencia Agraria de Desarrollo Rural acerca de especies permitidas, volúmenes, tallas mínimas y técnicas de pesca autorizadas.
	2. Conforme al Acuerdo 00005/1993 del INPA
	3. Sólo se autoriza la pesca con arpón, flechas, anzuelos, nasas y atarrayas. La atarraya debe tener un ojo mínimo de cuatro (4) centímetros de nudo a nudo, mojada y extendida la red y una altura máxima de cuatro (4) metros.
	4. Se prohíbe la pesca con redes de enmalle o agalleras, también denominadas trasmallos, en cualquiera de sus modalidades o materiales de construcción. Así mismo se prohíbe la pesca con redes o sistema de arrastre en todas sus modalidades, caso por ejemplo del chinchorro, a excepción de la pesca marina.
	5. Se prohíbe la pesca en todas sus formas, en los caños, y canales naturales que comuniquen una ciénaga con otra. Así mismo, se prohíbe la pesca a una distancia menor de doscientos (200) metros a partir de la desembocadura de los caños y canales de las ciénagas.
	6. Se prohíbe la pesca con explosivos de cualquiera naturaleza, con sustancias tóxicas o con métodos perturbadores del recurso pesquero como el “zangarreo”, las “tapadas” o “tapones” en los caños, el “atropellado”, el “apaleo” y otros similares practicados en las orillas de la ciénagas.
	7. Los materiales de los artes y aparejos de pesca autorizados deben ser de tipo biodegradable.
	8. No se permitirá la pesca de especies no autorizadas por la Agencia Agraria de Desarrollo Rural y la CRA.
	9. Las tallas mínimas de captura de las especies pesqueras autorizadas se regirán por lo que establezca al respecto la Agencia Agraria de Desarrollo Rural.
	10. Cualquier otra reglamentación pertinente que expida la Agencia Agraria de Desarrollo Rural y la CRA.
(3)	<b>Condiciones para la acuicultura:</b>
	1. Según lineamientos dados por la Agencia Agraria de Desarrollo Rural y la C. R. A. acerca de especies permitidas, volúmenes y técnicas de manejo.
	2. Conforme al Acuerdo 00005/1993 del INPA
	3. En la preparación y llenado de los estanques se debe: Instruir a los trabajadores sobre el manejo de lubricantes y vertimientos; almacenar el abono en partes altas y en cuartos cerrados donde no se alcancen niveles de inundación y escorrentía; prohibir las quemas; colocar rejillas y mallas en las bocatomas para evitar que la fauna marina se succionada por las bombas; captar las aguas donde no genere conflictos con otros usuarios; el caudal captado no puede producir una merma sustancial de las aguas; ubicar los estanques y canales de tal manera que no produzca salinización a los predios vecinos; dotar a los trabajadores de los elementos de seguridad pertinentes; disponer de equipos de primeros auxilios y dar entrenamiento a los trabajadores al respecto.
	4. En la compra, traslado y siembra de postlarvas y/o alevinos se debe: No comprar postlarvas y/o alevinos capturadas en el medio natural o silvestres; no comprar, trasladar animales de zonas con problemas de enfermedad; dar prelación a la compra de animales que provengan de laboratorios con programas de bioseguridad y baja utilización de drogas; exigir análisis de salubridad de postlarvas y/o alevinos antes de sus traslado; usar métodos no lesivos ante la fauna que puede ser atraída por la presencia de estanques y/o solicitar un permiso de caza controlada; contar con plan de disposición ambientalmente responsable en caso de muerte masiva de individuos por enfermedades.
	5. Durante los análisis de la condición de los estanques y recambios de agua se debe: Almacenar los medicamentos en lugares seguros y altos fuera del alcance de inundaciones. Debe revisarse su vencimiento y en tal caso incinerarse; los combustibles deben almacenarse en lugares seguros con piscinas de contención.
	6. Para evitar el paso de animales y/o enfermedades al medio natural se debe: Instalar mallas en la bocATOMA y en los estanques, para evitar que entren organismos a estos últimos y para que las postlarvas y/o alevinos salgan al medio natural; comprar postlarvas y/o alevinos con garantías de sanidad, preferiblemente nacionales y en laboratorios donde se utilicen protocolos de bioseguridad; impulsar el programa de bioseguridad y mejoramiento genético del gremio acuicultor.
	7. Durante la actividad de alimentación se debe: Colocar el concentrado en partes altas fuera del alcance de los niveles de inundación o aguas de escorrentía; hacer seguimiento e implementar trampas o animales domésticos para controlar la proliferación de roedores.
	8. Durante el vaciado de los estanques para la cosecha deben colocarse mallas en diferentes puntos para evitar la salida de los individuos al medio natural.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

	9. Durante el empaque, cargue y transporte del producto se debe tener en cuenta que se cumplan las normas de seguridad, higiene, mantener la cadena de frío y utilizar instalaciones, equipos, herramientas, vehículos y medios de transporte adecuados y autorizados. Así mismo, dar cumplimiento al Decreto 3075 de 1997 que trata sobre la gestión de alimentos.
	10. En el caso de que la actividad de acuicultura se desarrolle en el mismo cuerpo de agua natural (ciénagas o mar) se deberán adoptar las medidas y condiciones anteriores que le sean pertinentes, incluyendo los permisos de las autoridades competentes.
	11. Las actividades de pesca en las ciénagas y en el mar, serán de la categorías de subsistencia y artesanal hasta cuanto la Agencia Agraria de Desarrollo Rural autorice la categoría marítima industrial. (Después de completar estudios de inventario, diagnóstico y caracterización de los recursos acuícolas).
(4)	Ubicada fuera de las fajas de protección litoral y/o arroyos y ciénagas y/o vías.
(5)	<b>Turismo de sol y playa:</b>
	1. No se permite el vertimiento, introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes que puedan perturbar los ecosistemas o causar daños en ellos.
	2. No se permite la utilización de cualquier producto químico de efectos residuales y de explosivos, salvo cuando los últimos deban emplearse en obra autorizada.
	3. No se permite hacer cualquier clase de fuegos fuera de los sitios o instalaciones en las cuales se autorice el uso de hornillas o de barbacoas, para preparación de comidas al aire libre.
	4. No se permite causar daño a las instalaciones, equipos y en general a los valores constitutivos del área.
	5. No se permite toda actividad que pueda ser causa de modificaciones significativas del ambiente o de los valores naturales del área.
	6. No se permite llevar y usar cualquier clase de juegos pirotécnicos o portar sustancias inflamables no expresamente autorizadas y sustancias explosivas.
	7. No se permite arrojar o depositar basuras, desechos o residuos en el mar, la playa o en lugares no habilitados para ello, o incinerarlos.
	8. No se permite producir ruidos o utilizar instrumentos o equipos sonoros (por encima de los niveles que permite la ley) que perturben el ambiente natural o incomoden a los visitantes.
	9. No se permite alterar, modificar, o remover señales, avisos, vallas y mojones.
	10. No se permite vender, comerciar o distribuir productos de cualquier índole, con excepción de aquellos autorizados expresamente por la autoridad competente
	11. No se permite transitar con vehículos comerciales o particulares fuera del horario y ruta establecidos y estacionarlos en sitios no demarcados para tales fines.
(6)	Elaborado según modelo y características dados por la Secretaría de Desarrollo Territorial.
(7)	Deben implementar programa adecuado de manejo de los residuos sólidos
(8)	Deben poseer sistemas mínimos de tratamiento y disposición de las aguas residuales
(9)	Según ubicación especificada por la Secretaría de Desarrollo Territorial.
(10)	Debidamente legalizada ante las autoridades competentes.
(11)	Fuera del área de penetración de las mareas y de eventuales mares de leva.

**Ordenamiento, recuperación y desarrollo de playas municipales**

1. Se establece la necesidad de adecuar las playas municipales a los estándares del programa “Bandera azul” (El programa Bandera azul para playas, puertos y embarcaciones es desarrollada por una organización No Gubernamental, sin ánimo de lucro, la ‘Fundación para la Educación Ambiental (FEE)’. El Programa se esfuerza en promover el desarrollo sostenible de las zonas litorales, a través de la exigencia de unos estándares elevados en la calidad de las aguas de baño, la seguridad, la gestión ambiental y la información y educación para la sostenibilidad).
2. Se incorpora a la presente ficha los estudios de ordenamiento para las playas de Salgar, Miramar y Country, cuyo consultor actualmente está proceso de selección por FONTUR, Invitación privada a presentar propuestas No. FNTIP -035- 2017.
3. Se incorpora como proyecto de la Revisión General del PBOT la construcción de nueve espolones, de acuerdo a los “Estudios y diseños de las obras de protección costera de las playas de salgar y sabanilla entre el tanque triple a – restaurante alcatraz. Corregimiento de Salgar, municipio de Puerto Colombia. Contrato No. 2016-03-28-001”.
4. La localización, tipología y dimensionamiento de parqueaderos públicos para las playas municipales se realizará en un plazo no mayor a 6 meses a partir de la aprobación de la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Territorial y será adoptado por Decreto del Alcalde Municipal.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  <u>Alcaldía Municipal</u>  Secretaria de Desarrollo Territorial	<b>FICHA REGLAMENTARIA DE USO</b>  <b>Unidad de Paisaje: ZONAS DE INUNDACION ASOCIADAS A LLANURAS DE MANGLAR</b>	<b>Ficha No: A-2</b>
	<b>Contenido: USOS PERMITIDOS / CONDICIONES AMBIENTALES</b>	Sector Normativo: <b>ZI</b>  <b>PLANO ANEXO No: CUR-10</b>

**CATEGORÍA: USOS PRINCIPALES**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>AMBIENTAL</b>	Protección	De flora y fauna existente.	En todo el Sector	Especies endémicas y nativas (1) Impartida por personal idóneo certificado.
	Conservación	Amortiguación de Inundaciones		
		Retención de Nutrientes		
	Rehabilitación	Reforestación Protectora de áreas desnudas		
	Protección y conservación.	Educación Ambiental		
<b>TURISMO</b>	Ecológico	Recreación pasiva, educación ecológica e investigación.	En todo el sector	(2)

**CATEGORÍA: USOS COMPLEMENTARIOS**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>SERVICIOS</b>	A la comunidad	Seguridad para el turismo Ecológico	En todo el sector	(3)
	Mercantil	Campamentos, alojamientos y albergues temporales de apoyo al turismo ecológico	En todo el sector	(4)

- En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.
- El uso restringido requiere el concepto previo o aprobación de la Secretaría de Desarrollo Territorial y de la autoridad ambiental competente.

CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS	
(1)	Acorde a un programa oficial de reforestación técnicamente sustentado y debidamente financiado
(2)	<b>Turismo Ecológico para la Zona de Inundación:</b>
	No se permite:
	1. El vertimiento, introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes que puedan perturbar los ecosistemas o causar daños en ellos.
	2. La utilización de cualquier producto químico de efectos residuales y de explosivos, salvo cuando los últimos deban emplearse en obra autorizada.
	3. Desarrollar actividades agropecuarias o industriales incluidas las hoteleras.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

	4. Talar, socalar, entresacar o efectuar rocerías.
	5. Hacer cualquier clase de fuegos fuera de los sitios o instalaciones en las cuales se autorice el uso de hornillas o de barbacoas, para preparación de comidas al aire libre.
	6. Realizar excavaciones de cualquier índole, excepto cuando lo autorice la CRA por razones de orden técnico o científico.
	7. Causar daño a las instalaciones, equipos y en general a los valores constitutivos del área.
	Toda actividad que la CRA determine que pueda ser causa de modificaciones significativas del ambiente o de los valores naturales del área.
	8. Ejercer cualquier acto de caza, salvo la caza con fines científicos.
	9. Ejercer cualquier acto de pesca, salvo la pesca con fines científicos debidamente autorizada por la Agencia Agraria de Desarrollo Rural y la CRA, la pesca deportiva y la de subsistencia en las zonas donde por sus condiciones naturales y sociales la Agencia Agraria de Desarrollo Rural y la CRA permitan esta clase de actividad, siempre y cuando la actividad autorizada no atente contra la estabilidad ecológica de los sectores en que se permita.
	10. Recolectar cualquier producto de flora, excepto cuando la Agencia Agraria de Desarrollo Rural y la CRA lo autoricen para investigaciones y estudios especiales.
	11. Introducir transitoria o permanentemente animales, semillas, flores o propágulos de cualquier especie.
	12. Llevar y usar cualquier clase de juegos pirotécnicos o portar sustancias inflamables no expresamente autorizadas y sustancias explosivas.
	13. Arrojar o depositar basuras, desechos o residuos en lugares no habilitados para ello o incinerarlos.
	14. Producir ruidos o utilizar instrumentos o equipos sonoros que perturben el ambiente natural o incomoden a los visitantes.
	15. Alterar, modificar, o remover señales, avisos, vallas y mojones.
	16. Portar armas de fuego y cualquier implemento que se utilice para ejercer actos de caza, pesca y tala de bosque, salvo las excepciones previstas en los numerales 9 y 10.
	17. Vender, comerciar o distribuir productos de cualquier índole, con excepción de aquellos autorizados expresamente.
	18. Promover, realizar o participar en reuniones no autorizadas por la CRA.
	19. Abandonar objetos, vehículos o equipos de cualquier clase.
	20. Transitar con vehículos comerciales o particulares fuera del horario y ruta establecidos y estacionarlos en sitios no demarcados para tales fines.
	21. Tomar fotografías, películas y grabaciones de sonido, de los valores naturales para ser empleados con fines comerciales, sin aprobación previa de las autoridades municipales.
	22. Entrar en horas distintas a las establecidas o sin la autorización correspondiente
	23. Suministrar alimentos a los animales.
(3)	Disponer con personal capacitado como guías ecológicos y como guardabosques (policía ecológica).
(4)	Según lineamientos dados para este tipo de alojamiento por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Ordenamiento Territorial y por la Secretaría de Desarrollo Territorial.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  <b>Alcaldía Municipal</b>  <b>Secretaría de Desarrollo Territorial</b>	<b>FICHA REGLAMENTARIA DE USO</b>  <b>Unidad de Paisaje: COLINAS Y MONTAÑAS</b> <b>(Para Protección de Cauces y Embellecimiento Paisajístico)</b>  <b>Ver Fichas de Edificabilidad:</b> <b>E-RNSU1, E-RNSU2, E-RNSU/RSU-3</b>	<b>Ficha No: A-3</b>
		Sector Normativo: <b>CM</b>
	<b>Contenido: USOS PERMITIDOS / CONDICIONES AMBIENTALES</b>	<b>PLANO ANEXO No: CUR-10</b>

**CATEGORÍA: USOS PRINCIPALES**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>AMBIENTAL</b>	Rehabilitación	Reforestación Protectora de áreas desnudas.	En todo el sector	Especies endémicas y nativas. (1)
	Protección	De Fauna y Flora existente		
	Protección y Conservación	De cauces y arroyos		
<b>TURISMO</b>	Ecológico	Recreación pasiva, educación ecológica e investigación.	En todo el sector	(2)
<b>EXPLOTACION MINERA</b>	-	Explotación Minera de calizas	En la zona rural-rural del sector	(3)
<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Rural	Apoyo a la población rural	Dispersa en todo el sector	(4), (5), (6), (7) Ver ficha de edificabilidad

**CATEGORÍA: USOS COMPLEMENTARIOS**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>SERVICIOS</b>	A la comunidad	Seguridad para el Turismo Ecológico	En todo el sector	(4)
		Estaciones de retransmisión de radio, telefonía celular y televisión	En las partes altas del sector.	(4), (8), (9)
	Mercantil	Albergues y campamentos de apoyo al turismo ecológico.	En todo el sector	(4), (5), (6), (7), (8)

**CATEGORÍA: USOS RESTRINGIDOS**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>SERVICIOS</b>	A la comunidad	Parques cementerios	Únicamente sobre vías principales del sector	En lotes iguales o superiores a 3 hectáreas Ver ficha de edificabilidad

- En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.
- El uso restringido requiere el concepto previo o aprobación de la Secretaría de Desarrollo Territorial y de la autoridad ambiental competente.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS	
(1)	Acorde a un programa oficial de reforestación técnicamente sustentado y debidamente financiado
(2)	<b>Turismo Ecológico en el Sector de Colinas y Montañas:</b>
	No se permite:
	1. El vertimiento, introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas o contaminantes que puedan perturbar los ecosistemas o causar daños en ellos.
	2. La utilización de cualquier producto químico de efectos residuales y de explosivos, salvo cuando los últimos deban emplearse en obra autorizada.
	3. Desarrollar actividades agropecuarias o industriales.
	4. Talar, socalar, entresacar o efectuar rocerías.
	5. Hacer cualquier clase de fuegos fuera de los sitios o instalaciones en las cuales se autorice el uso de hornillas o de barbacoas, para preparación de comidas al aire libre.
	6. Causar daño a las instalaciones, equipos y en general a los valores constitutivos del área.
	7. Toda actividad que la CRA determine que pueda ser causa de modificaciones significativas del ambiente o de los valores naturales del área.
	8. Ejercer cualquier acto de caza, salvo la caza con fines científicos.
	9. Recolectar cualquier producto de flora, excepto cuando la Agencia Agraria de Desarrollo Rural y la CRA lo autoricen para investigaciones y estudios especiales.
	10. Introducir transitoria o permanentemente animales, semillas, flores o propágulos de cualquier especie.
	11. Llevar y usar cualquier clase de juegos pirotécnicos o portar sustancias inflamables no expresamente autorizadas y sustancias explosivas.
	12. Arrojar o depositar basuras, desechos o residuos en lugares no habilitados para ello, o incinerarlos.
	13. Producir ruidos o utilizar instrumentos o equipos sonoros que perturben el ambiente natural o incomoden a los visitantes.
	14. Alterar, modificar, o remover señales, avisos, vallas y mojones.
	15. Portar armas de fuego y cualquier implemento que se utilice para ejercer actos de caza, pesca y tala de bosque, salvo las excepciones previstas en los numerales 8 y 9.
(3)	<b>Explotación Minera:</b>
	Bajo las siguientes condiciones:
	1. Sólo las explotaciones autorizadas antes de la aprobación del PBOT y con las respectivas licencias o concesiones
	2. Con debida la implementación del plan de manejo ambiental aprobado en la licencia ambiental, incluyendo la rehabilitación del área una vez agotada la veta.
(4)	Ubicada fuera de las fajas de protección de arroyos y vías.
(5)	Deben poseer sistemas mínimos de tratamiento y disposición de las aguas residuales.
(6)	No se permiten nuevas edificaciones en terrenos con elevaciones superiores a la cota 90 m.s.n.m. (100 m.s.n.m. en el Cerro Nisperal).
(7)	Deben implementar programa adecuado de manejo de los residuos sólidos: Los residuos comunes deben ser clasificados en el sitio, reciclados los susceptibles a serlo, enterrados los orgánicos para la obtención espontánea de compost o abono orgánico, y los excedentes dispuestos en el relleno Los Pocitos o en los sitios autorizados para tal fin por las autoridades municipales competentes
(8)	Deben poseer elementos básicos de primeros auxilios, de comunicaciones y de manejo de residuos sólidos.
(9)	Poseer malla o cerramientos que controlen los accidentes por la penetración de los animales silvestres a las instalaciones.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  Alcaldía Municipal  Secretaría de Desarrollo Territorial	<b>FICHA REGLAMENTARIA DE USO</b>  <b>Unidad de Paisaje: PASTOS Y CULTIVOS</b>  <b>Ver Fichas de Edificabilidad:</b> <b>E-RNSU1, E-RNSU2</b>	<b>Ficha No: A-4</b>
	<b>Contenido: USOS PERMITIDOS / CONDICIONES AMBIENTALES</b>	Sector Normativo: <b>PC</b>  <b>PLANO ANEXO No:</b> <b>CUR-10</b>

**CATEGORÍA: USOS PRINCIPALES**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>AGRICOLA Y PECUARIO</b>	--	Pastos y cultivos	En todo el sector normativo	(1), (4), (5), (6), (7), (11)
		Granjas avícolas		(2), (4), (7), (8), (9), (10), (11)
		Pastoreo, levante y cría de ganado bovino, porcino, ovino y equino.		(3), (4), (11)
<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Rural	Apoyo a la población rural	Dispersa en todo el sector	(4), (12), (13), (14) Ver ficha de edificabilidad

**CATEGORÍA: USOS COMPLEMENTARIOS**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>COMERCIAL</b>	Minorista	Comercio de productos de primera necesidad.	En todo el sector normativo	(12), (15), (13), (8), (16), (17)
<b>INDUSTRIAL</b>	Menor	Familiar y artesanal	En todo el sector normativo	Compatible con la vivienda y que no requiera la instalación de e-quipos especiales. (18)
<b>SERVICIOS</b>	A la comunidad	Instituciones de apoyo a la población rural en Salud, Educación, Recreación y Deporte	En todo el sector normativo	(19)

**CATEGORÍA: USOS RESTRINGIDOS**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>SERVICIOS</b>	A la comunidad	Sedes administrativas de seguridad y recreativas de carácter campestre.	En ejes viales principales y secundarios del sector	(20)
	Mercantil	Servicios al vehículo liviano	En ejes viales principales y secundarios del sector	(20)
<b>COMERCIAL</b>	Minorista	Comercio de productos suntuarios de apoyo al sector rural.	En todo el sector normativo	(20)
<b>INDUSTRIAL</b>	Menor	Familiar y artesanal	En todo el sector normativo	Compatible con la vivienda y que no requiera la instalación de equipos especiales. (18)

- En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.
- El uso restringido requiere el concepto previo o aprobación de la Secretaría de Desarrollo Territorial y de la autoridad ambiental competente.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS	
(1)	<b>Cultivos:</b>
	1. Se prohíbe la utilización de plaguicidas, herbicidas, insecticidas, fungicidas o productos de uso agrícola que contengan: Dieldrin, clordano, dodecacloro o mirex, pentaclorofenol, dicofol, DDT, BHC (HCH), heptacloro, lindano y sus compuestos relacionados, insecticidas de uso agrícola que tengan como base fonofos, productos con base en clordimeform y sus sales, dibromocloropropano o (DBCP), ingrediente activo dibromuro de etileno (EDB, Lindano, Endosulfá, bromuro de metilo, maneb y zineb, productos herbicidas a base de 2,4,5-T y 2,4,5- TP. , ingrediente activo paraquat, el ingrediente activo dinoseb, DDT, ingrediente activo endrin, aldrin, heptacloro, dieldrin, clordano y canfecloro, y otros prohibidos por el Ministerio de Agricultura.
	2. Se utilizarán técnicas de cultivo que no propicien la erosión: Por ejemplo, elaborar los surcos o eras en sentido contrario a la pendiente del terreno.
	3. No se permite la quema abierta como técnica de desmalezado o de adecuación de terrenos para cultivo.
	4. Se deberá reducir al máximo la utilización de plaguicidas químicos. En su defecto se tratará de utilizar controles biológicos de plaga.
	5. Está prohibido el cambio de la dirección natural del cauce de los arroyos salvo en casos de emergencia y previa autorización del comité local de emergencias.
	6. Se deberá promover la construcción de depósitos artificiales para el almacenamiento de las aguas lluvias para su posterior utilización en riego.
(2)	<b>Granjas Avícolas:</b>
	1. Mantenimiento preventivo de las instalaciones hidráulicas en todas las etapas de los procesos para evitar fugas y derrames en tuberías y equipos de conducción de agua o vapor, almacenamiento o captación, con lo que se disminuye el volumen de vertido, su efecto acumulativo y afectación al recurso agua.
	2. Mantener un programa de ahorro de agua en todas las etapas del proceso con el propósito de disminuir el consumo de agua y el volumen de vertidos evitando así la demanda de agua y el caudal de aguas servidas.
	3. Efectuar limpieza en seco en todas las etapas del proceso con el propósito de minimizar el contenido de sólidos sedimentables y suspendidos en las aguas residuales y disminuir el consumo de agua en las operaciones de limpieza y de esta manera disminuir el impacto debido a la presencia de sólidos, grasa y carga orgánica de los vertidos.
	4. Controlar que los derrames de sangre productos de los sacrificios formen parte de las aguas residuales, en lugar de ser aprovechada como subproducto, e incremente la carga orgánica de los vertidos.
	5. Instalar mallas en los desagües para que durante el proceso de beneficio de las aves se retenga una cantidad considerable de sólidos y disminuya la concentración de estos en los vertidos así como la carga orgánica correspondiente.
	6. No se permite el vertimiento de aguas residuales, domésticas e industriales, sin que estas previamente hayan pasado por una planta de tratamiento de aguas residuales. Con la planta se disminuye el impacto ambiental generado por el beneficio de las aves (altos contenidos de materia orgánica, sólida y grasa) y se da cumplimiento a la legislación vigente (Decreto 1594 de 1984).
	7. Se deben separar las aguas servidas domésticas de las industriales o de proceso.
	8. Se debe contar con un programa adecuado de manejo de subproductos, para que al final del proceso, mediante la ausencia de residuos en el piso y la prevención de la generación de olores ofensivos se disminuya el impacto ambiental de los residuos sólidos.
	9. Si se cuenta con calderas, éstas deben tener un mantenimiento adecuado ya que al mejorar la combustión del ACPM se disminuye el impacto ambiental por la emisión de gases de combustión y material particulado.
	10. Se debe vigilar la calidad del ACPM (controlar el contenido de azufre) disminuyendo la emisión de dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> ) que contribuye a la formación de la lluvia ácida.
(3)	Ganadería extensiva tradicional y/o de especies menores
(4)	Ubicada fuera de las fajas de protección de arroyos y/o vías.
(5)	Implementar programa de eliminación adecuada de fertilizantes, herbicidas y plaguicidas vencidos, dañados o derramados.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

(6)	Las viviendas de apoyo deben poseer sistemas mínimos de tratamiento y disposición de las aguas residuales.
(7)	Deben implementar programa adecuado de manejo de los residuos sólidos: Los residuos comunes deben ser clasificados en el sitio, reciclados los susceptibles a serlo, enterrados los orgánicos para la obtención espontánea de compost o abono orgánico, y los excedentes dispuestos en el relleno sanitario Los Pocitos o en los sitios autorizados para tal fin por las autoridades municipales competentes.
(8)	Implementar programa mínimo de higiene, seguridad industrial y salud ocupacional.
(9)	Implementar programa de manejo de bodegas, talleres y combustibles.
(10)	Implementar programa de educación ambiental a los trabajadores..
(11)	Promover, cuando sea posible, la construcción de sistemas artificiales de almacenamiento de aguas lluvias para su utilización en las labores agropecuarias.
(12)	Ubicada fuera de las fajas de protección de arroyos y vías.
(13)	Deben poseer sistemas mínimos de tratamiento y disposición de las aguas residuales.
(14)	Deben implementar programa adecuado de manejo de los residuos sólidos: Los residuos comunes deben ser clasificados en el sitio, reciclados los susceptibles a serlo, enterrados los orgánicos para la obtención espontánea de compost o abono orgánico, y los excedentes dispuestos en el relleno Los Pocitos o en los sitios autorizados para tal fin por las autoridades municipales competentes
(15)	Implementar programa de eliminación adecuada de fertilizantes, herbicidas y plaguicidas vencidos, dañados o derramados.
(16)	Deben implementar programa adecuado de manejo de los residuos sólidos.
(17)	Deben poseer sistemas mínimos de tratamiento y disposición de las aguas residuales.
(18)	Respetar y no invadir las zonas de protección de arroyos y ciénagas. Implementar programas de: - Higiene, seguridad industrial y salud Ocupacional - Manejo y disposición final de residuos sólidos, domésticos e industriales. - Manejo y disposición de residuos líquidos - Manejo de bodegas, talleres y combustibles. - Protección de la calidad del aire. - Manejo de equipos, materiales y maquinaria.
(19)	- Deben poseer sistemas mínimos de tratamiento y disposición de las aguas residuales. - Deben implementar programa adecuado de manejo de los residuos sólidos. - Deben poseer elementos básicos de primeros auxilios y de comunicaciones. - En los casos de centros de laboratorios, consultorios y afines, mantener una gestión adecuada de los residuos hospitalarios o similares según lo establecido por el decreto 2676 del 2000.
(20)	- Deben poseer sistemas mínimos de tratamiento y disposición de las aguas residuales. - Deben implementar programa adecuado de manejo de los residuos sólidos. - Deben poseer elementos básicos de primeros auxilios y de comunicaciones

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

<b>MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA</b>  <b>Alcaldía Municipal</b>  <b>Secretaria de Desarrollo Territorial</b>	<b>FICHA REGLAMENTARIA DE USO</b>  <b>Unidad de Paisaje: AREAS DE USO MIXTO</b>  <b>Ver Fichas de Edificabilidad:</b> <b>E-RSU1, E-RNSU1, E-RNSU2, E-RNSU/RSU-3</b>	<b>Ficha No: A-5</b>
	<b>Contenido: USOS PERMITIDOS / CONDICIONES AMBIENTALES</b>	Sector Normativo: <b>AUM</b>  <b>PLANO ANEXO No:</b> <b>CUR-10</b>

**CATEGORÍA: USOS PRINCIPALES**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Campestre y Rural	Habitación	En todo el sector normativo.	(1), (2), (3)
<b>INDUSTRIAL</b>	Agroindustria	Procesamiento de productos y recursos del sector Agropecuario.	En todo el sector normativo	(1), (2), (4)
	Menor	Familiar y artesanal		Compatible con la vivienda y que no requiera la instalación de e-quipos especiales. (4), (5)
<b>SERVICIOS</b>	A la comunidad	Recreación y Deporte	En todo el sector Normativo.	(1), (2), (3)
		Sedes de Organizaciones y Agremiaciones		(1), (2), (3)

**CATEGORÍA: USOS COMPLEMENTARIOS**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
<b>COMERCIAL</b>	Minorista	Comercio de vehículos, maquinarias y equipos	En todo el sector	(1), (2), (3), (4), (5)
	Minorista y mayorista	Depósito y Almacenamiento de Mercancías		(1), (2), (3)
		De la producción pecuaria, agrícola y pesquera		(1), (2), (3)
<b>SERVICIOS</b>	A la comunidad	Centros educativos y de investigación	En todo el sector	(1), (2), (3), (6), (7)
		Parques cementerios	Únicamente sobre vías principales del sector	Lotes iguales o superiores a 3 hectáreas. Ver ficha de edificabilidad
	Mercantil	Sedes administrativas de seguridad; Infraestructura militar y usos complementarios	En todo el sector	(1), (2), (3), (6), (8)
		Esparcimiento		(1), (2), (3)
		Servicios al vehículo liviano	En todo el sector	(1), (2), (3), (4), (5)

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

**CATEGORÍA: USOS RESTRINGIDOS**

TIPO	SUBTIPO O MODALIDAD	ACTIVIDAD O ACCIÓN	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES
COMERCIAL	Mayorista y minorista	Comercio de productos suntuarios	En todo el sector	(1), (2), (3)
	Mayorista	Comercio diferente a la producción pecuaria, agrícola y pesquera		(1), (2), (3)
INDUSTRIAL	Menor	Industria artesanal	En todo el sector	Compatible con la vivienda que no requiera la instalación de equipos especiales. (4), (5)
SERVICIOS	Mercantil	Talleres	En todo el sector	(1), (2), (3), (4), (5)
	A la comunidad	Culturales, cultos, salud y educación	En todo el sector	(1), (2), (3), (6)

- En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.
- El uso restringido requiere el concepto previo o aprobación de la Secretaría de Desarrollo Territorial y de la autoridad ambiental competente.

CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS	
(1)	Ubicada fuera de las fajas de protección de arroyos y vías.
(2)	Deben poseer sistemas mínimos de tratamiento y disposición de las aguas residuales.
(3)	Deben implementar programa adecuado de manejo de los residuos sólidos.
(4)	Respetar y no invadir las zonas de protección de arroyos y ciénagas. Implementar programas mínimos de: - Higiene, seguridad industrial y salud Ocupacional - Manejo y disposición final de residuos sólidos, domésticos e industriales. - Manejo y disposición de residuos líquidos - Manejo de bodegas, talleres y combustibles.
(5)	Respetar y no invadir las zonas de protección de arroyos y ciénagas. Implementar programas de: - Protección de la calidad del aire. - Manejo de equipos, materiales y maquinaria.
(6)	- Deben poseer elementos básicos de primeros auxilios y de comunicaciones
(7)	- Para los Centros Educativos y de investigación se permitirá una altura máxima de 4 pisos
(8)	- Para las sedes administrativas de seguridad; infraestructura militar y usos complementarios se permitirá un altura máxima de 6 pisos

110. Unidades de Planificación Rural, UPR. De acuerdo a señalado en los Artículos 2.2.2.2.1.6 y 2.2.2.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, las disposiciones normativas del presente componente rural, en lo no contemplado directamente en la Revisión General del PBOT, se aplicará lo establecido en las unidades de planificación rural, UPR, como instrumento de planeamiento intermedio del suelo rural, las cuales podrán ser formuladas por las autoridades municipales o por la comunidad, y serán adoptadas previa concertación ambiental con la CRA, mediante decreto del alcalde municipal.

Las UPRs, contendrán las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección; las del uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y compatibles con el suelo rural; el señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos; 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 Plusvalía de la operación; las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana y las que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en las categorías de desarrollo restringido rural.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**CUARTA PARTE**  
**PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

**CAPÍTULO I**  
**PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2016 -2019**

**ARTÍCULO 235°. PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2016 -2019.** De acuerdo a lo establecido en los Artículos 18 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.2.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, a través del PROGRAMA DE EJECUCION, se definen con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que serán realizadas durante el período de la actual administración municipal, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo Municipal de Puerto Colombia, Acuerdo 006 del 31 de Mayo de 2016, en cumplimiento del cual se han venido ejecutando mientras se adopta la Revisión General del PBOT, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Ver Plano CUR-14. Programa de Ejecución.

Dentro del programa de ejecución se definen los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Al respecto el Plan de Desarrollo Municipal, “El Puerto Colombia que todos queremos 2016-2019”, se estructura por cuatro grandes ejes estratégicos a través de los cuales buscamos satisfacer las necesidades sociales y económicas de los porteños, los que se han denominado:

- ✚ Puerto Colombia equitativo e inclusivo,
- ✚ Puerto productivo y sostenible,
- ✚ Puerto participativo y cultural e
- ✚ Institucionalidad Moderna y efectiva.

Pilares que nos permiten articularnos con los propósitos del Gobierno Nacional encaminados a lograr un país en PAZ, con EQUIDAD y EDUCACIÓN expuestos en el plan nacional de desarrollo “Todos por un Nuevo País” para el periodo 2015-2018. De igual manera, los Objetivos de Desarrollo Sostenible propios de la nueva agenda de las Naciones Unidas y elementos de la agenda “Atlántico 2020” incluidos en el plan de desarrollo Departamental “ATLÁNTICO LÍDER” y estudios académicos como UN NORTE PARA PUERTO COLOMBIA, de la Universidad del Norte.

De esos cuatro grandes ejes estratégicos, los tres últimos, Puerto productivo y sostenible, basado en la actividad inmobiliaria, turística, comercial y de servicio, la recuperación de playas y cuerpos de agua, acciones de mitigación del territorio, mejoramiento de la malla vial y condiciones de movilidad; Puerto participativo y cultural, priorizando la recuperación del patrimonio histórico y cultural del territorio y Núcleo integrador (Institucionalidad Moderna y efectiva), Potenciar capacidades para la generación de recursos de distintas fuentes de financiación, incluyen inversiones atinentes al Ordenamiento Territorial, de la siguiente manera:

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

PROGRAMA DE EJECUCIÓN 2016 - 2019							
CONSOLIDADO POR RETOS (EN MILLONES DE PESOS)							
EJES ESTRATEGICOS	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	TOTAL	RESPONSABLES	
<b>2. PUERTO COLOMBIA PRODUCTIVO Y SOSTENIBLE</b>	\$ 19,559,140	\$ 20,341,506	\$ 21,155,166	\$ 22,001,372	\$ 83,057,184		
<b>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURA SOCIAL</b>	\$ 2,916,700	\$ 3,033,368	\$ 3,154,703	\$ 3,280,890	\$ 12,385,661		
Deportes con todo	\$ 2,316,700	\$ 2,409,368	\$ 2,505,743	\$ 2,605,972	\$ 9,837,783	1, 2, 3, 5, 6	
Todos al parque	\$ 600,000	\$ 624,000	\$ 648,960	\$ 674,918	\$ 2,547,878	1, 2, 3, 4, 5, 6	
<b>MEJORAMIENTO DE LA MALLA VIAL Y CONDICIONES DE MOVILIDAD</b>	\$ 9,050,000	\$ 9,412,000	\$ 9,788,480	\$ 10,180,019	\$ 38,430,499		
Fortalecimiento operativo de la gestión de tránsito y transporte	\$ 1,160,000	\$ 1,206,400	\$ 1,254,656	\$ 1,304,842	\$ 4,925,898	2, 3, 5, 6	
Mejoramiento y ampliación de la malla vial y hacia zonas de expansión	\$ 7,780,000	\$ 8,091,200	\$ 8,414,848	\$ 8,751,442	\$ 33,037,490	1, 2, 3, 5, 6	
Optimización de vías de acceso a zonas rurales	\$ 80,000	\$ 83,200	\$ 86,528	\$ 89,989	\$ 339,717	2, 3, 5, 6	
Organización y apoyo a sistemas alternativos de movilidad	\$ 30,000	\$ 31,200	\$ 32,448	\$ 33,746	\$ 127,394	1, 2, 3, 5, 6	
<b>ORDENAMIENTO E INTEGRACIÓN TERRITORIAL</b>	\$ 5,986,440	\$ 6,225,898	\$ 6,474,933	\$ 6,733,931	\$ 25,421,202		
Defensa del territorio	\$ 100,000	\$ 104,000	\$ 108,160	\$ 112,486	\$ 424,646	2, 3	
Hábitat digno y entornos amigables	\$ 1,300,000	\$ 1,352,000	\$ 1,406,080	\$ 1,462,323	\$ 5,520,403	2, 3, 5	
Planificación y control del territorio	\$ 429,000	\$ 446,160	\$ 464,006	\$ 482,567	\$ 1,821,733	2, 3	
Servicios básicos al alcance de todos	\$ 4,157,440	\$ 4,323,738	\$ 4,496,687	\$ 4,676,555	\$ 17,654,420	1, 2, 3, 5, 6	
<b>RECUPERACIÓN DE PLAYAS Y ACCIONES DE MITIGACIÓN</b>	\$ 1,606,000	\$ 1,670,240	\$ 1,737,050	\$ 1,806,532	\$ 6,819,822		
Acciones de mitigación ambiental	\$ 1,471,000	\$ 1,529,840	\$ 1,591,034	\$ 1,654,675	\$ 6,246,549	1, 2, 3, 4	
Intervención integral de zona costera, mantenimiento y adecuación de playas	\$ 15,000	\$ 15,600	\$ 16,224	\$ 16,873	\$ 63,697	2, 3, 4	
Recuperación de cuerpos de aguas, humedales y zonas de valor ecológico	\$ 120,000	\$ 124,800	\$ 129,792	\$ 134,984	\$ 509,576	2, 3, 4	
<b>3. PUERTO COLOMBIA PARTICIPATIVO Y CULTURAL</b>	\$ 324,028	\$ 336,989	\$ 350,468	\$ 364,488	\$ 1,375,973		
<b>APOYO A EXPRESIONES CULTURALES E IDENTIDAD</b>	\$ 324,028	\$ 336,989	\$ 350,468	\$ 364,488	\$ 1,375,973		
Recuperación del patrimonio histórico y cultural del territorio	\$ 134,000	\$ 139,360	\$ 144,934	\$ 150,732	\$ 569,026	1, 2, 3, 5, 6	
Red municipal de bibliotecas	\$ 190,028	\$ 197,629	\$ 205,534	\$ 213,756	\$ 806,947	1, 2, 3	
<b>4. NUCLEO INTEGRADOR</b>	\$ 330,000	\$ 343,200	\$ 356,928	\$ 371,205	\$ 1,401,333		
<b>GESTIÓN FISCAL RESPONSABLE</b>	\$ 330,000	\$ 343,200	\$ 356,928	\$ 371,205	\$ 1,401,333		
Potenciar capacidades para la generación de recursos de distintas fuentes de financiación	\$ 330,000	\$ 343,200	\$ 356,928	\$ 371,205	\$ 1,401,333	2, 3	
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>\$ 20,213,168</b>	<b>\$ 21,021,695</b>	<b>\$ 21,862,562</b>	<b>\$ 22,737,065</b>	<b>\$ 85,834,490</b>	<b>\$ 171,668,980</b>	
<b>RESPONSABLES</b>	Es pertinente señalar que las zonas de expansión contempladas en la presente revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial están sujetas al procedimiento denominado DESARROLLO CONCERTADO, mediante el cual el Urbanizador asume las cargas generales, Artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015 y las cargas locales, Artículo 2.2.4.5.1 del Decreto 1077 de 2015. Así mismo las cargas generales asumidas por el Urbanizador deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios.						
1. NACION							
2. DEPARTAMENTO							
3. MUNICIPIO							
4. CRA							
5. PUBLICO - PRIVADO							
6. PRIVADO							

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**CAPÍTULO II**  
**PROYECTOS DE CIUDAD.**

**ARTÍCULO 236°. PROYECTOS DE CIUDAD.** Son aquellos que como propuestas ordenadas de acciones que pretenden la solución o reducción de la magnitud de las necesidades de la población o el aprovechamiento de las posibilidades del territorio, en su conjunto impactan positivamente la concreción del modelo de ocupación del territorio y de contera el logro del modelo de desarrollo integral, se destacan los siguientes:

1. Macroproyecto de **Recuperación e integración del muelle histórico con la Plaza Cisneros**, Con el apoyo del Departamento del Atlántico, la venta del lote del Distrito 20, la inversión por 2.000 millones del Fontur, así como del Ministerio de Cultura, se implementará la recuperación del muelle y su entorno.

2. Centralidad Metropolitana del Mar. En cumplimiento de lo reglado en el **Artículo 15°. Categorías, Jerarquía, Cobertura y Localización** del sistema de centralidades, del Acuerdo Metropolitano 002 de 2013, tiene como polo de desarrollo las áreas aledañas a la intersección de la Autopista al Mar con la vía de acceso al casco urbano del municipio de Puerto Colombia y que a su vez comunica al municipio con Barranquilla y Cartagena, adquiere esta denominación, por su potencial para desarrollos de actividades turísticas relacionadas con este recurso, de uso mixto y de provisión para pobladores y visitantes.

Presenta vocación para la construcción de parques temáticos y similares por su localización estratégica para atraer al turismo y a una gran población residente en el Área Metropolitana y el Departamento del Atlántico, especialmente infantil y juvenil; ubicación que es propicia para estos desarrollos porque es una oportunidad para crear una cultura alrededor de actividades tendientes a la protección del medio ambiente del mar y sus playas. El proyecto incluye un Teleférico que baje desde la Centralidad del Mar, en cercanías al Club de Caza y Tiro, hasta la plaza Cisneros frente al muelle histórico y la plaza de los inmigrantes.

3. Parque Lineal Lúdico Cultural. En cumplimiento de lo reglado en el numeral 4 del **Artículo 6°. Marco legal de la planeación**, del Acuerdo Metropolitano 002 de 2013, en cuanto a la obligación de determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

El proyecto de Parque Lineal Lúdico Cultural de Puerto Colombia reúne **arte y paisaje, cultura y naturaleza, tradiciones y turismo**. Constituido por franjas de territorio donde se aúna el valor de su Patrimonio Cultural y Natural, para el disfrute tanto de actividades lúdicas abordadas indistintamente desde el hecho particular “del ocio”, o el aprendizaje derivado de lo cultural, en un modelo de gestión público privada que garantice su ejecución y autosostenibilidad en el tiempo.

Es el espacio que le da sentido al lugar asociado a la experiencia recreativa, al propio juego, a la diversión y satisfacción de los intereses de las personas. Espacios de ocio que pueden ser construidos como lugares significativos, lugares que de alguna forma fomenten la cultura y demás expresiones urbanas, es el lugar del deporte mañanero, la cafetería-restaurante diurna, el bar pub en la noche y las pequeñas bibliotecas y galerías de todo el día.

Es el lugar en el cual los poetas, escritores, músicos y pintores porteños reciben al turista para ofrecerles las muestras artísticas que representan y preservan su esencia como sociedad.

Así se consigue un **desarrollo sostenible de los territorios**, favoreciendo económicamente a entes territoriales con escasos recursos, promoviendo oportunidades mediante el fomento y la promoción del turismo de playa, la **explotación de los elementos culturales y naturales** y la puesta en marcha de actividades lúdicas y deportivas.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

4. Programa de Renovación Urbana. Los **Artículos 46° Del sistema de servicios públicos domiciliarios y 59°. Densificación Metropolitana**, del Acuerdo Metropolitano 002 de 2013, establecen lo siguiente:

*“Generalidades*

*1. En los planes de ordenamiento territorial de los municipios del Área Metropolitana de Barranquilla se determinarán las futuras instalaciones de redes de servicios en proyectos viales, industriales y comerciales metropolitanos, optimización de la capacidad instalada actual y promoción de **procesos de densificación y renovación urbana con alta capacidad instalada**”.*

*“Los municipios que constituyen el área metropolitana y el distrito de Barranquilla **incluirán en sus respectivos POT's y PBOT's la densificación de las áreas urbanas dentro del componente urbano y normas urbanísticas generales del respectivo plan, acatando las normas o determinantes metropolitanas y las estrategias de crecimiento y reordenamiento de cada ente territorial**”.*

En cumplimiento de lo cual el PBOT contempla desde su Revisión por el Acuerdo 010 de 2008 el sistema de Renovación Urbana, mediante la formulación y desarrollo de Planes Parcial, de los frontis construidos de playa que presentan deterioro u ocupación inadecuada y/o subutilizada del territorio.

En este sentido el sistema de Renovación Urbana Municipal, por redesarrollo, comprende los sectores de Vistamar y Altos de Cupino, 400 metros de acantilado; un sector del Centro tradicional aldeaño a la calle 2; el Corredor turístico de Pradomar, colindante con el sector del muelle histórico, frente al malecón, 1.000 metros de playa y el Corredor turístico de Salgar, el cual se extiende desde la población de Salgar hasta la canchas del Club Country, 2.000 metros de playa, para un total de 2.4 Kilómetros de territorio con frente al litoral.

5. Macroproyecto Corredor ambiental Arroyo Grande. En cumplimiento de lo reglado en el literal b) del **Artículo 19°. Función de la Zona 3 o Zona de Integración o Articulación**, del Acuerdo Metropolitano 002 de 2013, en cuanto a que es una franja que se prolonga de forma perpendicular a su tramo más largo, hasta el malecón en la zona costera, a ambos lados del Arroyo Grande.

En esta franja del territorio, el Área Metropolitana de Barranquilla prevé las actividades hoteleras, inmobiliarias, comerciales y lúdicas, museo del inmigrante, muelles flotantes y la recuperación de la zona aldeaño al muelle de Puerto Colombia.

Así mismo es un hecho notorio que dado los niveles existentes en la desembocadura del Arroyo Grande en el Mar Caribe, este último penetra en la canalización, lo que hace pensar en la posibilidad de hacer del sistema hídrico un canal navegable.

6. Macroproyecto Parque tecnológico, Smart-Cities. El Acuerdo Metropolitano 002 de 2013, en el Numeral 2 del **Artículo 16. Funciones Básicas de los Elementos del Modelo** y en el literal a) Sub-zona 3 A del **Artículo 19. Zona 3 o Zona de Integración o Articulación**, establece que la función del municipio de Puerto Colombia es la de proveer los servicios de recreación y turismo en el nivel metropolitano y regional y que también cumplirá las funciones de albergar en su territorio el Parque Tecnológico y brindar servicios de educación superior especializada.

Así mismo que en el área de influencia de esta sub zona y en inmediaciones de la autopista a Puerto Colombia, se ubicarán los proyectos del Clúster de Telecomunicaciones y **Parque Tecnológico del Caribe**, aprovechando el paso del cable de fibra óptica para América del Sur.

En este sentido los **parques tecnológicos** son modelos para capitalizar el conocimiento en desarrollo regional y nacional, son instrumentos eficaces en la transferencia de tecnología, creación y atracción de empresas con alto valor agregado. Con una administración profesional y especializada, los Parques Tecnológicos provocan procesos de interacción y colaboración entre sus integrantes, por lo que las empresas se benefician del talento y recursos de estructuras dedicadas a la generación de conocimiento, se develan oportunidades para nuevos negocios de alto valor agregado, y se facilita la comercialización de nuevas

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

**“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”**

tecnologías. Estas características hacen que estos Parques estén íntimamente relacionados con universidades y territorios de alta calidad de vida, características que se cumplen en el sector del corredor universitario de Puerto Colombia, ampliando su entorno hasta cobijar la Urbanización Lomas de Caujarar, que cuenta con Club Social, Caballerizas, Canchas de Golf y colinda con el Lago y el Parque del Cisne, recientemente recuperado y dotado. Los Parques Tecnológicos tienen diversos nombres en el mundo (Parques científicos, Parques de innovación, Parques de investigación, etc.) y se han convertido en un fenómeno de rápido crecimiento, en particular en los últimos 20 años.

Su establecimiento ha tenido un impacto positivo en el desarrollo de economías basadas en conocimiento, es el sector de la economía que utiliza el conocimiento como elemento fundamental para generar valor y riqueza por medio de su transformación a información. Abarca rubros como la educación, investigación y desarrollo, alta tecnología, informática, telecomunicaciones, robótica, nanotecnología e industria aeroespacial

Esto es consecuente con su propósito fundamental: incrementar la riqueza de su comunidad, coadyuvando a insertar en la región que los cobija empresas de alto valor agregado. Los Parques Tecnológicos son significativamente diferentes parques industriales, principalmente porque los no admiten actividades de producción en masa (manufactura) y porque tampoco son negocios de carácter inmobiliario.

7. Corredor Ambiental Metropolitano Arroyo León. El Corredor Ambiental Metropolitano Arroyo León hace parte del Corredor Ambiental Metropolitano que como zona de transición será una determinante ambiental de carácter metropolitano para ajustar los POT del Distrito y los Municipios. La ejecución del proyecto del parque lineal en el corredor ambiental metropolitano, comprende la Canalización del arroyo El Salao y el arroyo El Platano y las futuras conectividades con el arroyo San Blas, arroyo Grande, arroyo Hondo y arroyo León, erigiéndose como un hecho metropolitano.

La zona de transición de aproximadamente 800 Ha, de cobertura vegetal articulará escenarios estratégicos de intervención para la protección, recuperación y consolidación de los siguientes elementos naturales: Cerro La Risota, Loma Agua Viva y Cerro Pan de azúcar (Municipio de Puerto Colombia); Cerro Santa Isabel, Ciénaga de Mallorquín (Distrito de Barranquilla); franja Buffer (Municipio de Galapa) y Ojo de Agua de Caracolí (Municipio de Malambo).

Para tal efecto, el 30% de las áreas de cesión del Suelo de Expansión 6, se destinarán al Parque Tecnológico y a los proyectos del macroproyecto Corredor Ambiental Metropolitano Arroyo León, tales como el Museo de las Aguas, Jardín Botánico Metropolitano y la Red de Bibliotecas Metropolitanas.

8. Isla verde. Por primera vez en Colombia, se contempla la ejecución de una obra de ingeniería de esta magnitud que tendría un impacto socio-económico sobre toda la costa del caribe colombiano. El beneficio de obtener 1.500 hectáreas del mar a los precios actuales del mercado, a orillas del mar, con estar características, sería alrededor de los 20.000 millones de dólares. El proyecto necesitará obras de relleno alrededor de 150 millones de m<sup>3</sup>, con un costo aproximado de 400 millones de dólares; los trípodes para conformar la barrera de protección estaría por el orden de los 300 millones de dólares; las vías de acceso a la península y servicios públicos costarían otros 300 millones de dólares, para un costo total de 1.000 millones de dólares. Isla verde tendría todas las características de centro de turismo a nivel internacional con facilidades de importar todos los insumos para los hoteles, marinas y centros comerciales que ahí se instalarán por ser zona franca de turismo. El muelle de Puerto Colombia se podría habilitar para recibir los cruceros que surcan el Caribe.

9. Ordenamiento y recuperación de playas. Las playas de Puerto Colombia (Country, Salgar, Pradomar, Miramar y del muelle y de la Ciénaga de Balboa) están categorizadas como Playas Turísticas y se deben adecuar al programa Bandera Azul.

10. Transporte público colectivo y S.I.T.M. Se hace necesario gestionar la implementación de un sistema de transporte público integrado con un nivel de servicio adecuado, que disminuya el costo generalizado de viaje, con miras a aumentar la participación de éste en la demanda de transporte. De esta manera, el Distrito y el Área Metropolitana de Barranquilla, a través de Transmetro S.A.S., se encuentran implementando el Sistema Integrado del Servicio Público Urbano de Transporte Masivo de Pasajeros de Barranquilla y su Área Metropolitana (Sistema integrado de Transporte Masivo - SITM Transmetro), proceso que ha contado con la participación de la Nación.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**QUINTA PARTE**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 237°. ADQUISICIÓN DE SUELO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.** La adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial seguirá el procedimiento contenido en el capítulo VII, Artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997 o las que las modifiquen, sustituyan o adicionen. Para tal efecto el Alcalde de Puerto Colombia queda delegado mediante la presente Revisión General del PBOT municipal, para que decrete las condiciones de urgencia para adelantar la expropiación por vía administrativa de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 238°. DE LA DELINEACIÓN URBANA O ALINEAMIENTO.** La Secretaria de Desarrollo Territorial, expedirá, para toda persona natural o jurídica, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1 Definiciones del Decreto 1077 de 2015, el documento de delineación urbana o alineamiento con las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas sobre especificaciones viales y otras consideraciones estructurales que afectan a un determinado predio. Para lo cual contará con cinco (5) días hábiles.

**ARTÍCULO 239°. REGLAMENTOS.** Las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y procedimientos de gestión previstos en este Plan, deberán ser reglamentadas por el Alcalde Municipal.

**ARTÍCULO 240°. CORRECCIÓN DE IMPRECISIONES CARTOGRÁFICAS EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR LA PRESENTE REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** De conformidad con el artículo 190 del Decreto Nacional 019 de 2012, las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Plan, serán dilucidadas por la Secretaría de Desarrollo Territorial, mediante resolución y cartografía que será registrada en las planchas 1: 10.000, 1:5.000 y 1:2.000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según el caso, y deberán adoptarse por resolución motivada, de manera que se garantice:

1. La armonía de las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de sectorización y, en general, de los límites que se definen en el respectivo plano.
3. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.
4. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos, que a diferentes escalas adopta la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Corregidas las imprecisiones cartográficas mediante los procedimientos señalados en el presente artículo, en la resolución motivada que las adopte se definirán a que Ficha Reglamentaria le corresponden los predios intervenidos en el procedimiento.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

**ARTÍCULO 241°. ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANOS OFICIALES DE LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** La Secretaría de Desarrollo Territorial actualizará los planos oficiales adoptados por este decreto, con base en los actos administrativos que desarrollen el Plan, con el objeto de mantener actualizada la cartografía temática en cada uno de los niveles de información que la conforman.

La adopción del nuevo plano y derogación del anterior se hará mediante Resolución de la Secretaría de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 242°. VEEDURÍA CIUDADANA.** Las organizaciones cívicas debidamente reconocidas de las agrupaciones o barrios ejercerán acciones de veeduría ciudadana, de manera que se garantice el respeto y acatamiento de las disposiciones de ordenamiento territorial que rigen en el Municipio o Sector. El informe rendido por tales organizaciones será suficiente para que el Alcalde Municipal inicie de inmediato el proceso por violación de las normas urbanísticas y servirá dentro del mismo como prueba de la existencia de la infracción urbanística.

**ARTÍCULO 243°. REFERENCIA A ENTIDADES PÚBLICAS MUNICIPALES.** Cuando en la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial 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 244°. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** Las normas consignadas en la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:

1 Planes Parciales.

Los planes parciales que cuentan con resolución de determinantes vigentes deberán decidirse conforme a las normas establecidas en dicha resolución y en las normas vigentes en el momento de su expedición, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en la presente Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Los planes parciales adoptados con norma anterior que se encuentren en ejecución deberán regirse por las normas de su expedición así como sus modificaciones de conformidad con el Decreto Nacional 019 de 2012.

**ACUERDO No. 013**  
(Diciembre 05 de 2017)

***“Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones”***

2 Licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas radicadas en debida forma deberán decidirse conforme a las normas locales vigentes en el momento en que fueron radicados de conformidad con el decreto 1077 de 2015, así como sus modificaciones.

**ARTÍCULO 245°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** El presente Acuerdo que adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial rige a partir de la fecha de su expedición y deroga el Acuerdo 037 de 2000, el Acuerdo 009 de 2003, el Acuerdo 010 de 2008, el Acuerdo 011 de 2011, el Acuerdo 002 de 2017 y los Decretos 0232 y 0283 de 2008, y todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que le sean contrarias.

Dado en Puerto Colombia, a los cinco (05) días del mes de Diciembre del 2017

Sanciónese, Publíquese y Cúmplase.

**VEIVIS GONZALEZ RUA**  
Presidente

**RAMON SERJE NAVARRO**  
Primer Vicepresidente

**JACK ANTONY SOLANO**  
Segundo Vicepresidente

**EDUARDO AVENDAÑO**  
Secretario General