

## ANEXO 2

Por recomendación de la CVC, el Articulado para Juanchaco Ladrilleros se adopta en el Plan de Ordenamiento Territorial de Buenaventura.

**Artículo 1:** adóptase como normas exclusivas para la organización física y ambiental; la urbanización, la expansión urbana las áreas de reserva y protección de los recursos naturales para JUANCHACO LADRILLEROS Y LA BARRA contempladas en el presente decreto.

### LIBRO 1

#### GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES PRELIMINARES

**Artículo 2:** el presente decreto adopta la Reglamentación de Usos del Suelo para Juanchaco, Ladrilleros y La Barra, en el Municipio de Buenaventura, orientado a regular y ordenar el desarrollo y expansión de su territorio.

**Artículo 3:** constituyen parte integral de esta Reglamentación los siguientes elementos: la zonificación del Territorio según áreas de actividad, la reglamentación de usos del suelo para cada área de actividad, el plano de referencia de dicha zonificación y las normas urbanísticas y arquitectónicas, las cuales conforman el Esquema de Ordenamiento Urbano de Juanchaco Ladrilleros y La Barra.

#### CAPÍTULO II

##### PRINCIPIOS GENERALES DE LA REGLAMENTACIÓN

**Artículo 4:** son principios generales de la presente reglamentación, los siguientes:

1. La función social y ecológica de la propiedad
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

#### CAPÍTULO III

##### OBJETIVOS DE LA REGLAMENTACIÓN

**Artículo 5:** son objetivos primordiales de la presente reglamentación, los siguientes:

1. Conservar los recursos naturales y proteger el medio Ambiente en el territorio de Juanchaco Ladrilleros y La Barra y en toda el área de su influencia.

2. Establecer mecanismos que permitan al Municipio, en ejercicio de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamiento de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastre.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriban al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales concluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipal con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y refuerzos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.
6. Evitar el deterioro y desequilibrio del Sistema Natural del territorio de Juanchaco, Ladrilleros y La Barra, para establecer pautas para su desarrollo y ocupación racional, orientadas a regular el desarrollo turístico, como principal fuente de actividad económica de su población.
7. Socializar el manejo espacial del sistema urbano.

## **CAPÍTULO IV**

### **FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO**

**Artículo 6º:** El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de los siguientes fines:

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

## **LIBRO 2**

# NORMAS PARA EL ÁREA CONSOLIDADA

## TÍTULO I

### ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

#### CAPÍTULO I

#### ÁREAS DE ACTIVIDAD

**Artículo 7:** para efectos de la zonificación del área consolidada de J. L. B, se establece la siguiente división, por áreas de actividad:

##### **Área de Actividad Residencial**

Área de Actividad - Residencial de Reubicación de Juanchaco A-A-R-R-J

Área de Actividad - Residencial Especial A-A-R-E

##### **Área de Actividad Mixta**

Área de Actividad Mixta A-A-M-1

Área de Actividad Mixta A-A-M-2

Área de Actividad Mixta A-A-M-3

##### **Área de Actividad Turística**

Área de Actividad Turística A-A-T-1

Área de Actividad Turística A-A-T-2

Área de Actividad Turística de Reubicación de Juanchaco A-A-T-3-R-J

Área de Actividad Turística Recreativas Playas, Acantilados, Ecología A-A-T-4

##### **Área de Actividad Especial**

Zonas Microindustrial Z.M.

Zonas de Servicios Públicos Z.S.P.

Zona Agrícola Z.A.

Zona de Reserva Z.R.

Zonas Comunes e Institucionales Z.I

## TÍTULO II

### ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

**Artículo 8:** entiéndese por área de actividad residencial aquella destinada en forma exclusiva, a la vivienda y en la cual sólo se permitirán usos complementarios y compatibles con ésta.

**Artículo 9:** para efectos de la definición de las normas urbanísticas y arquitectónicas, el área de actividad residencial se subdivide en las siguientes zonas:

- a. Zona de Reubicación de Juanchaco
- b. Zona Residencial Especial

## CAPÍTULO I

### ZONA DE REUBICACIÓN RESIDENCIAL DE JUANCHACO

**Artículo 10:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. identificados en el plano único como A-A-R-R-J y delimitados así: por el **Norte** la coordenada 927.300 N, trazada en el plano único que coincide con el sendero de electrificación de la represa de ladrilleros; por el **Sur** la cota 10 M.S.M.N. línea que delimita la zona de protección de la quebrada Majagualito; por el **Oriente** la coordenada 969.900 Sur, área de protección de la quebrada la despensa; **Occidente** con la cota 10 M.S.N.M. línea que delimita el área de protección del Aeropuerto.

**Artículo 11:** se permitirá, en esta zona además del residencial, los usos que puedan desarrollarse conjuntamente con la vivienda, de acuerdo a la clasificación siguiente:

- a. Comerciales: los requeridos para atender las necesidades básicas de la población, siempre y cuando no generen impactos negativos y sean compatibles con la vivienda.
- b. Institucionales: se permiten aquellos usos complementarios a la vivienda, requeridos para atender las demandas de la población y los de investigación científica.
- c. De servicios: los complementarios a la vivienda y que sean compatibles con la misma.

**Artículo 12:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los siguientes requisitos así:

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| a. Lote mínimo                    | 600 M2  |
| b. Frente Mínimo                  | 17 M    |
| c. Aislamiento lateral mínimo     | 5 M     |
| d. Aislamiento posterior mínimo   | 5 M     |
| e. Antejardin mínimo              | 5 M     |
| f. Índice de ocupación máximo     | 25 %    |
| g. Índice de deforestación máximo | 35 %    |
| h. altura máxima                  | 2 pisos |

**Parágrafo 1:** los aislamientos mínimos a los que hace referencia el presente artículo, se deberán medir sobre la proyección natural del terreno y deberán estar forestados.

**Parágrafo 2:** los predios localizados dentro de un radio de acción de 500 metros a partir de cualquier punto del límite de la pista del aeropuerto de Juanchaco, deberán ceñirse a las normas establecidas por la Aeronáutica Civil para dicho aeropuerto.

**Parágrafo 3:** las edificaciones que a la fecha de expedir el presente decreto no cumplan con estas especificaciones, no se afectarán siempre que hayan sido construidas con el lleno de los requisitos legales.

**Artículo 13:** se podrán construir viviendas pareadas lateralmente, en cuyo caso el aislamiento lateral correspondiente al lado que queda libre deberá ser de 10mt. En ningún caso se podrá utilizar el aislamiento posterior para realizar el pareamiento de las viviendas.

**Artículo 14:** no se podrá construir más de una vivienda por lote.

## CAPÍTULO II

### ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL

**Artículo 15:** Corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. identificados en el plano único como A-A-R-E.

**Artículo 16:** se permitirá en esta zona, además del residencial, los usos que puedan desarrollarse conjuntamente con la vivienda de acuerdo a la clasificación siguiente:

- Comerciales: los requeridos para atender las necesidades básicas de la vivienda y que sean compatibles con la misma.
- Institucionales: se permiten aquellos usos requeridos para atender las demandas de la población y de investigación científica.

- c. De Servicios: los mínimos necesarios para garantizar el servicio propio de esta área de actividad y que sean compatibles con la misma.

**Artículo 17:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para la zona de reubicación de Juanchaco en el artículo No.12 de la presente resolución.

### TÍTULO III

#### ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA

**Artículo 18:** entiéndase por área de actividad mixta aquella cuyos usos son residenciales, turísticos, comerciales y de servicios; y que presenta expectativas de cambio de uso por estar próxima al eje vial principal.

**Artículo 19:** para efectos de la definición de las normas urbanísticas y arquitectónicas, el área de actividad mixta se subdivide en las siguientes zonas:

- a. Zona de actividad mixta 1
- b. Zona de actividad mixta 2
- c. Zona de actividad mixta 3

### CAPITULO I

#### ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA 1

**Artículo 20:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. identificados en el plano único como A-A-M-1.

**Artículo 21:** se permitirá en esta zona, además del residencial, los usos comerciales y de servicios que sean requeridos para tender las demandas de la población y la actividad turística.

**Artículo 22:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los siguientes requisitos:

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| a. Lote mínimo                    | 600 M2  |
| b. Frente Mínimo                  | 17 M    |
| c. Aislamiento lateral mínimo     | 5 M     |
| d. Aislamiento posterior mínimo   | 5 M     |
| e. Antejardin mínimo              | 5 M     |
| f. Índice de ocupación máximo     | 33 %    |
| g. Índice de deforestación máximo | 50 %    |
| h. Altura máxima                  | 2 pisos |

**Parágrafo 1:** los aislamientos mínimos a los que hace referencia el presente artículo, se deberán medir sobre la proyección natural del terreno y deberán estar forestados.

**Parágrafo 2:** los predios localizados dentro de un radio de acción de 500mt a partir de cualquier punto del límite de la pista del aeropuerto de Juanchaco, deberán ceñirse a las normas establecidas por la aeronáutica civil para dicho aeropuerto.

## CAPITULO II

### ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA 2

**Artículo 23:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. identificados en el plano único como A-A-M-2.

**Artículo 24:** se permitirá en esta zona, además del residencial, los usos comerciales y de servicios que sean requeridos para tender las demandas de la población y la actividad turística.

**Artículo 25:** las edificaciones localizadas a lado y lado de la calle principal de Ladrilleros y cuyo frente da sobre la misma, deberán cumplir los siguientes requisitos:

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| a. Lote mínimo                    | 120 M2  |
| b. Frente Mínimo                  | 8 M     |
| c. Aislamiento lateral mínimo     | 0 M     |
| d. Aislamiento posterior mínimo   | 5 M     |
| e. Antejardín mínimo              | 0 M     |
| f. Índice de ocupación máximo     | 66 %    |
| g. Índice de deforestación máximo | 66 %    |
| h. Altura máxima                  | 2 pisos |

**Parágrafo 1:** los aislamientos mínimos a los que hace referencia el presente artículo, se deberán medir sobre la proyección natural del terreno y deberán estar forestados.

**Parágrafo 2:** los predios localizados dentro de un radio de acción de 500 mt a partir de cualquier punto del límite de la pista del aeropuerto de Juanchaco, deberán ceñirse a las normas establecidas por la aeronáutica civil para dicho aeropuerto.

**Parágrafo 3:** los predios que tengan áreas inferiores a las establecidas en el presente artículo y que estén legalmente inscritos en la oficina de catastro, no se afectarán.

**Artículo 26:** las restantes edificaciones de la zona de actividad mixta 2, cuyo frente no dé sobre la calle principal de Ladrilleros, deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para la zona de actividad mixta 1, en el artículo 22 de la presente resolución.

## CAPITULO III

### ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA 3

**Artículo 27:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. que conforman dos franjas localizadas paralelamente a lado y lado del eje vial principal, cada franja tiene 60 mt de ancho y se identifica en al plano único como A-A-M-3.

**Artículo 28:** se permitirá en esta zona, además del residencial, los usos comerciales y de servicios que sean requeridos para atender las demandas de la población y la actividad turística y comercial especializada, y los centros de investigación científica.

**Artículo 29:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para la zona de actividad mixta 1, en el artículo 22 de la presente resolución.

## TÍTULO IV

### ÁREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA

**Artículo 30:** entiéndese por área de actividad turística aquella destinada en forma predominante, a la prestación de servicios turísticos y en la cual solo se permitirán usos complementarios y compatibles con esta.

**Artículo 31:** para efectos de la definición de las normas urbanísticas y arquitectónicas, el Área de Actividad Turística se subdivide en las siguientes zonas:

- a. Área de Actividad Turística 1
- b. Área de Actividad Turística 2
- c. Área de Actividad Turística 3 de Reubicación Juanchaco
- d. Área de Actividad Turística 4 Recreativa

## CAPITULO I

### ÁREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA 1

**Artículo 32:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. identificados en el plano único como A-A-T-1.

**Parágrafo Único:** dentro de esta área, se encuentra el área de protección del sistema de drenaje natural del Chorro de la Maestra que no es enajenable ni susceptible de ningún gravamen.



**Artículo 33:** se permitirá en esta área, además del residencial, los usos que puedan desarrollarse conjuntamente con la actividad turística de acuerdo a la clasificación siguiente:

- a. Comerciales: se permiten todos los establecimientos de comercio que son compatibles con la actividad turística.
- b. Institucionales: se permiten aquellos usos requeridos para atender la demanda turística.
- c. De Servicios: los complementarios propios de la actividad turística y que sean compatibles con la misma.

**Artículo 34:** las edificaciones que se desarrollen en estas áreas deberán cumplir los siguientes requisitos, según sean hoteles, cabañas o zonas de camping, así:

#### HOTELES

|  |                  |
|--|------------------|
| a. Lote mínimo   | 3000 M2          |
| b. Frente Mínimo   | 40 M             |
| c. Aislamiento lateral mínimo                                |                  |
| Para dos pisos de altura                                     | 5 M              |
| d. Aislamiento posterior mínimo                              |                  |
| Para dos pisos de altura                                     | 5 M              |
| e. Antejardin mínimo   | 5 M              |
| f. Índice de ocupación máximo                                | 20 %             |
| g. Índice de deforestación máximo                            | 30 %             |
| h. Altura máxima   | 2 pisos          |
| i. Densidad máxima   | 250 personal/Ha. |
| j. Área por cuarto incluidos los servicios, entre 30 y 40 M2 |                  |

#### CABAÑAS

|   |                |
|---|----------------|
| a. Lote mínimo  | 3000 M2        |
| b. Frente Mínimo  | 40 M           |
| c. Aislamiento lateral mínimo   | 5 M            |
| d. Aislamiento posterior mínimo                                       | 5 M            |
| e. Antejardin mínimo  | 5 M            |
| f. Índice de ocupación máximo   | 20 %           |
| g. Índice de deforestación máximo                                     | 30 %           |
| h. altura máxima  | 2 pisos        |
| i. Densidad máxima  | 30 cabañas/Ha. |
| j. Área mínima por cabaña para máximo 8 personas incluyendo servicios | 48 M2          |

## ZONAS DE CAMPING

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| a. Lote mínimo                    | 3000 M2       |
| b. Frente Mínimo                  | 40 M          |
| c. Aislamiento lateral mínimo     | 5 M           |
| d. Aislamiento posterior mínimo   | 5 M           |
| e. Antejardin mínimo              | 5 M           |
| f. Índice de ocupación máximo     | 15 %          |
| g. Índice de deforestación máximo | 25 %          |
| h. Densidad máxima                | 70 carpas/Ha. |
| i. Número de personas por carpa   | 2.5           |

**Parágrafo 1:** las zonas de camping deberán cumplir con los siguientes requisitos higiénicos:

- Una unidad de baño para hombres y mujeres por cada 10 carpas, cada unidad de baño estará dotado de energía y contendrá 4 sanitarios, 4 lavamanos y 2 duchas.
- También contarán con:
  - Un grifo por cada 10 campistas
  - Un lavadero por cada 60 campistas
  - Un basurero por cada 50 campistas
  - Una parrilla por cada 4 campistas
  - Estará cerrada en malla eslabonada

**Parágrafo 2:** los aislamientos mínimos a los que hace referencia el presente artículo, se deberán medir sobre la proyección natural del terreno y deberán estar forestados.

**Parágrafo 3:** los predios localizados dentro de un radio de acción de 500 metros a partir de cualquier punto del límite de la pista del aeropuerto de Juanchaco, deberán ceñirse a las normas establecidas por la aeronáutica civil para dicho aeropuerto.

**Artículo 35:** en el caso de las zonas de camping, se permitirá un máximo de 7 carpas por cada 1000 M2 de terreno destinado a ese fin, con una separación mínima de 6mt. entre las carpas de una misma fila y de 4mt. entre filas de carpas. Y los espacios comunes destinados a servicios sanitarios, comedor y administración no superarán el 8% del lote.

**Artículo 36:** en el caso de que se dé la combinación de dos o de las tres modalidades en un mismo lote, deberán guardarse las proporciones de acuerdo a los correspondientes índices de ocupación y deforestación.

**Artículo 37:** en cualquiera de los tres casos, las edificaciones que se desarrollen al interior del conjunto turístico deberán mantener entre sí una separación mínima de 3mt.

## **CAPITULO II**

### **ÁREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA 2**

**Artículo 38:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. identificados en el plano único como A-A-T-2.

**Parágrafo Único:** dentro de esta zona se encuentra el área de protección del sistema de drenaje natural que pasa por los alojamientos Juliana, Villa Adriana y El Morro que se encuentra marcado en el plano único con la convención DN-8.

**Artículo 39:** los usos del suelo permitidos en esta zona serán los mismos establecidos para la zona de actividad turística 1, en el artículo 33 de la presente resolución.

**Artículo 40:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para la zona de actividad turística 1, en el artículo 34 de la presente resolución.

## **CAPITULO III**

### **ÁREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA 3 REUBICACIÓN DE JUANCHACO**

**Artículo 41:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. identificados en el plano único como T-3-R-J y delimitados así: por el **Norte** la parte del aeropuerto de Juanchaco donde se localiza el terminal turístico y las áreas de protección de la quebrada Majagualito en el estero Juanchaquito; por el **Sur** la parte de la vía proyectada en el plano único y propuesta dentro del plan vial como eje principal en el tramo entre el hotel Malibú y el punto donde asciende a la meseta de Ladrilleros, y la zona de actividad mixta 1; por el **Oriente** con parte del área de protección de los drenajes naturales No.1 y 2 que desembocan en el estero Juanchaquito y que se encuentran marcados en el plano único con las convenciones DN-1 y DN-2; por el **Occidente** con la pista del aeropuerto de Juanchaco costado sur. Dentro de la zona así limitada, se encuentran las áreas de protección de los drenajes naturales No.3,4 y 5 que desembocan en la playa de Juanchaco, que se encuentran marcados en el plano único con las convenciones DN-3, DN-4 y DN-5 y que no son urbanizables. Dentro de la misma zona, se encuentran delimitadas con la convención ZACI-1 dos superficies que se utilizan para uso comunal e institucional, en el norte hay constituida una escuela y un puesto de salud; y en el sur esta destinada a la construcción de un parque.

**Parágrafo 1:** los usos del suelo permitidos en esta zona serán los mismos establecidos para la zona de actividad turística 1, en el artículo 33 de la presente resolución.

**Parágrafo 2:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para la zona de actividad turística 1, en el artículo 34 de la presente resolución.

## **CAPITULO IV**

### **ÁREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA 4 RECREATIVA**

#### **Playas Y Zonas Bajas**

**Artículo 42:** corresponde a los terrenos denominados como playas, zonas bajas, acantilados y escarpes identificados en el plano único como A-A-T-4-R.

**Artículo 43:** Sin perjuicio de las normas establecidas en el código Nacional de los Recursos Renovables y de Protección del Medio Ambiente de la ley 99 de 1993 y de las facultades conferidas a la dirección general Marítima Portuaria, las siguientes son las normas que rigen el uso y goce de las playas marítimas de J.L.B.

**Artículo 44:** Para efectos de la presente reglamentación, 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).

**Artículo 45:** En las playas y en las zonas bajas adyacentes a ellas, no se permite la localización de viviendas, hoteles, ni ningún otro tipo de alojamiento ni hospedaje.

**Parágrafo Unico:** Los propietarios de las edificaciones localizadas en playas y en las zonas bajas adyacentes a ellas, que a juicio del Concejo Municipal estén destinadas exclusivamente a la vivienda, hospedaje o alojamiento serán reubicados.

**Artículo 46:** En las playas y en las zonas bajas adyacentes a ellas, se prohíbe descargar o enterrar residuos, basuras, desperdicios o cualquier tipo de desechos.

**Artículo 47:** En las playas y en las zonas bajas adyacentes a ellas, no se permite ningún tipo de vertimiento de aguas residuales sin un tratamiento previo que garantice, por lo menos el 80% de remoción de agentes contaminantes.

**Parágrafo 1:** Para los efectos de la presente reglamentación, en relación con las playas de J.L.B. se reconocen las siguientes zonas:

- a. Zona Húmeda: es la franja de arena más próxima a la orilla del mar que se extiende entre las líneas de marea baja y alta.
- b. Zona Seca: es la franja de arena que se extiende desde la línea de marea alta hasta el lugar donde se presenta un marcado cambio en el material, en la forma fisiográfica o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente.
- c. Zona de Transición: es la zona baja aledaña a la playa que se extiende desde donde se presenta un marcado cambio en el material del suelo o donde se inicie la línea de vegetación permanente y llega hasta la base del escarpe que sube hasta la meseta o hasta una zona de protección forestal o de un estero.

**Artículo 48:** para los efectos de la presente reglamentación, en J.L.B, las playas se definen y clasifican de la siguientes manera:

- a. Playa de Juanchaco: es la playa que se ubica en la margen norte de la entrada de la Bahía de Málaga, en relación con el asentamiento del mismo nombre, se extiende desde el estero Juanchaquito hasta punta Magdalena.
- b. Playa de Ladrilleros: es la playa que se extiende desde la coordenada 927.000 N que esta trazada en el plano único en un punto cercano a las escaleras por donde se desciende al mar desde la calle principal de Ladrilleros hasta la coordenada 928.000 N trazada en el plano único punto donde el acantilado esta más pronunciado sobre el mar e interrumpe la circulación por la playa en horas de marea alta.
- c. Playa de la Barra: es la playa que se extiende desde ese mismo punto de interrupción de la circulación por la playa, en la coordenada 928.800 N trazada en el plano único hasta el estero de Sardinero.
- d. Playas de Marea Baja: son las playas localizadas frente a los acantilados y que son cubiertas completamente en horas de marea alta, se presentan en dos sitios: uno frente a los acantilados de Ladrilleros, entre las playas de Juanchaco y Ladrilleros, y el otro en el sector de media playa, punto donde el acantilado presenta tres prominencias sobre el mar e interrumpe la circulación por la playa en horas de marea alta.

## CAPITULO V

### NORMAS PARA LA PLAYA DE JUANCHACO

**Artículo 49:** La zona húmeda de la playa de Juanchaco deberá permanecer libre en toda su longitud para favorecer la operatividad portuaria y la cómoda inmersión y circulación longitudinal de los bañistas.

**Artículo 50:** en la zona seca de la playa de Juanchaco, las actividades permitidas y sus respectivas restricciones, son las siguientes:

- a. En la zona seca habrá una franja de 9mt de ancho que se extiende paralela al paramento de las edificaciones, destinada a la circulación de personas y de carga hacia y desde el muelle.
- b. Colocación de embarcaciones menores sobre la arena:
  - Para facilitar la circulación en torno al muelle, no se podrán estacionar sobre la arena embarcaciones menores a menos de 50mt de distancia, a ninguno de los dos lados del muelle.
  - En el lado occidental del muelle, inmediatamente después de la franja de circulación y en dirección a la zona húmeda, habrá una franja a lo largo de la playa de 300mt de longitud, no se permitirá el estacionamiento de embarcaciones menores sobre la arena.
  - En el lado oriental del muelle, se permitirá el estacionamiento de embarcaciones menores sobre la arena desde una distancia mínima de 50mt a partir del muelle hasta el estero Juanchaquito.
- c. En toda la zona seca, con excepción de la zona de circulación y los 50mt a lado y lado del muelle, se permitirá la localización de sillas, estereras, toldos y otros elementos portátiles útiles para hacer más cómoda la presencia de los bañistas en la playa, así como también la práctica de deportes colectivos.

**Artículo 51:** en la zona de transición de la playa de Juanchaco, en la cual se encuentra ubicada el actual asentamiento, se permitirán las siguientes actividades:

- a. Aquellas relaciones con la prestación de servicios turísticos de playa: desvestidores, baños, gastronomía, alquiler de implementos deportivos, ventas de artesanías, marinas y puestos de salvavidas, primeros auxilios, información, vigilancia y control.
- b. Con la licencia especial y autorización de la DIMAR, ventas de bebidas, comestibles, artículos de uso personal, discotecas, pesqueras y bodegas de lanchas.

**Artículo 52:** en la zona de transición de la playa de Juanchaco no se permitirá la localización de vivienda, hoteles, ni ningún otro tipo de alojamiento ni hospedaje; los que existen en la fecha de expedición del presente decreto seguirán presentando sus servicios hasta que se produzca la reubicación. La reubicación esta programada en forma gradual en un periodo de cinco años.

## CAPITULO VI

### NORMAS PARA LA PLAYA DE LADRILLEROS

**Artículo 53:** la zona húmeda de la playa de Ladrilleros deberá permanecer libre en toda su longitud para favorecer la inmersión y circulación de los bañistas.

**Artículo 54:** en la zona seca de la playa de Ladrilleros, las actividades permitidas y sus respectivas restricciones son las siguientes:

- a. En la franja más próxima a la zona húmeda, la localización de sillas, esteras, toldos y otros elementos portátiles útiles para hacer más cómoda la presencia de los bañistas en la playa.
- b. En la franja aladaña a los acantilados la práctica de deportes colectivos y la localización de actividades relacionadas con la prestación de servicios turísticos de playa: desvestidores, gastronomía, alquiler de implementos deportivos, ventas de artesanías y puestos de salvavidas, primeros auxilios, información, vigilancia y control.

**Artículo 55:** en los casos donde exista zona de transición en la playa de Ladrilleros, se permitirá la localización de servicios turísticos de playa sin que en ningún caso ello signifique la destrucción de la vegetación existente.

**Artículo 56:** en la zona de transición de la playa de Ladrilleros no se permitirá la localización de viviendas, hoteles, ni ningún otro tipo de alojamiento ni hospedaje; los que existen a la fecha de expedición del presente decreto seguirán presentando sus servicios hasta que se produzca la reubicación. La reubicación esta programada en forma gradual en un periodo de cinco años.

## CAPITULO VII

### NORMAS PARA LA PLAYA DE LA BARRA

**Artículo 57:** la zona húmeda de la playa de la Barra deberá permanecer libre en toda su longitud para favorecer la inmersión y circulación de los bañistas.

**Artículo 58:** en la zona seca de la playa de la Barra las actividades permitidas y sus respectivas restricciones son las siguientes:

- a. En la franja más próxima a la zona húmeda, la localización de sillas, esteras, toldos y otros elementos portátiles útiles para hacer más cómoda la presencia de los bañistas en la playa.

- b. En la franja aledaña a la zona de transición la práctica de deportes colectivos y la localización de actividades relacionadas con la prestación de servicios turísticos de playa: desvestidores, gastronomía, alquiler de implementos deportivos, ventas de artesanías y puestos de salvavidas, primeros auxilios, información, vigilancia y control.

**Artículo 59:** en la zona de transición de la playa de la Barra, se permitirá la localización de servicios turísticos de playa, conservando la vegetación existente.

**Artículo 60:** en la zona de transición de la playa de la Barra, no se permitirá la localización de vivienda, hoteles ni ningún otro tipo de alojamiento ni hospedaje, los que existen a la fecha de expansión del presente decreto seguirán presentando sus servicios hasta que se produzca la reubicación. La reubicación esta programada en forma gradual en un periodo de cinco años.

## **CAPITULO VIII**

### **NORMAS PARA LAS PLAYAS DE MAREA BAJA**

**Artículo 61:** las de este tipo deberán permanecer libres en toda su longitud para favorecer la inmersión y circulación de los bañistas.

## **CAPITULO IX**

### **ACANTILADOS Y ESCARPES**

**Artículo 62:** para efectos de la presente reglamentación, se entiende por acantilado el plano inclinado que corta verticalmente el terreno separando la playa de la meseta y que recibe el ataque continuo del rompiente.

**Artículo 63:** para efectos de la siguiente reglamentación, se entiende por escarpe el declive áspero del terreno que separa las zonas bajas aledañas a la playa de la meseta.

**Artículo 64:** por su susceptibilidad a la erosión y su condición de telón de fondo que enmarca las playas, los acantilados y escarpes deberán permanecer cubiertos por su vegetación natural y los únicos usos permitidos serán la ambientación paisajística de la playa y la construcción de las obras que el estado realice para facilitar la comunicación entre esta y la meseta.

**Artículo 65:** en el borde superior del acantilado, una franja mínima de 4,80mt de ancho a partir de él, deberá estar libre de cualquier tipo de construcción u obra de infraestructura que no sean las descritas en el artículo anterior.



## TITULO V

### ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIAL

**Artículo 66:** se entiende por área de actividad especial aquellas que por las características de las actividades que en ella se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

**Artículo 67:** para efectos de la definición del reglamento de zonificación y usos del suelo, el área de actividad especial se subdivide en las siguientes zonas:

- a. Zonas Microindustrial            Z-M
- b. Zonas de servicios públicos    Z-S-P
- c. Zonas Agrícolas                    Z-A
- d. Zonas de reserva                    Z-R-F
- e. Zonas comunal/Institucional    Z-I

## CAPÍTULO I

### ZONA MICROINDUSTRIAL

**Artículo 68:** determinese como zona de actividad microindustrial aquella en la cual se ubican establecimientos microempresariales de industria y comercio y los servicios relacionados con la extracción y transformación pesquera o maderera.

**Artículo 69:** los usos permitidos en esta zona de actividad corresponden a los establecimientos microindustriales, los cuales deberán obtener la licencia ambiental otorgada por la autoridad competente de conformidad con lo previsto en la Ley 99 de 1993 y las reglas que los modifiquen y reglamenten, como también los establecimientos de comercio y de servicios complementarios que aparecen en el cuadro No.1.

**Artículo 70:** se permiten como usos principales en esta zona, los referidos a la industria y a sus usos complementarios establecidos en el cuadro No.3.

**Parágrafo 1:** los usos microindustriales serán aquellos que no generen ningún tipo de contaminación ni impacto urbanístico y deberán corresponder a establecimientos que sean compatibles con la vivienda que se encuentra desarrollada en esta zona, previo concepto favorable de la Secretaría de Salud Pública Municipal y conforme al código sanitario.

**Artículo 71:** la volumetría, índices, alturas y aislamientos de las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los siguientes requisitos:

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| a. Lote mínimo                    | 2.000 M2 |
| b. Frente Mínimo                  | 40 M     |
| c. Aislamiento lateral mínimo     | 10 M     |
| d. Aislamiento posterior mínimo   | 10 M     |
| e. Antejardín mínimo              | 10 M     |
| f. Índice de ocupación máximo     | 30 %     |
| g. Índice de deforestación máximo | 35 %     |
| h. altura máxima                  | 2 pisos  |

**Parágrafo 2:** los aislamientos mínimos a los que se hace referencia el presente artículo se deberán medir sobre la proyección natural del terreno y deberán estar forestados.

**Parágrafo 3:** los predios localizados en un radio de acción de 500 mt a partir de cualquier punto del límite de la pista del aeropuerto de Juanchaco, deberán ceñirse a las normas establecidas por la Aeronáutica Civil para dicho aeropuerto.

**Parágrafo 4:** no se podrá construir más de una edificación por lote.

**Artículo 72:** la zona microindustrial corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. delimitados en el plano único con la nomenclatura Z.M.

## CAPÍTULO II

### ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 73:** corresponde a la zona de servicios comunales básicos: abastecimiento (general), transporte (terminales), servicios funerarios (cementerio) servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos) y disposición y tratamientos de desechos (basuras).

**Artículo 74:** las zonas de servicios públicos estarán delimitadas en el plano único con la siguiente nomenclatura:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| a. Zona de Abastecimiento          | Z.AB   |
| b. Zona de Transporte Terrestre    | Z.T.T  |
| c. Zona de Transporte Marítimo     | Z.T.M. |
| d. Zona de Transporte Aéreo        | Z.T.A  |
| e. Zona de Tratamiento de desechos | Z.T.D  |
| f. Zona de Servicios funerarios    | Z.F.   |

**Artículo 75:** se permiten como usos principales en esta zona, los referidos a servicios comunales básicos enunciados en el artículo anterior y a sus usos complementarios establecidos en el cuadro # 3 y 3A.

### **CAPÍTULO III**

#### **ZONAS AGRÍCOLAS**

**Artículo 76:** la zona agrícola corresponde a los terrenos bajos para cultivo de cocos ubicados por debajo de la cota 10 M.S.N.M. delimitados en el plano único con la nomenclatura Z-AG y ubicados en la Barra.

**Artículo 77:** se permitirán en esta zona como uso principal los preferidos a la agricultura y a sus usos complementarios establecidos en el cuadro 3C.

**Parágrafo 1:** el área máxima de construcción para esta zona será de 600 M2 por cada hectárea destinado como depósito para la cosecha.

**Parágrafo 2:** la prestación de los servicios públicos en zonas agrícolas solo podrá hacerse previo concepto de Planeación Municipal.

**Parágrafo 3:** la altura máxima permitida será de dos pisos.

### **CAPITULO IV**

#### **ZONAS DE RESERVA**

**Artículo 78:** Entiéndase como zonas de reserva aquellas destinadas en forma exclusiva a la protección ambiental.

**Artículo 79:** Para efectos de la definición de las normas de protección, las zonas de reserva se subdividen en:

- a - Forestal
- b - Drenajes naturales
- c - Esteros

#### **A. RESERVA FORESTAL**

**Artículo 80:** sin perjuicio de la norma establecida en el código nacional de los Recursos Naturales Renovables y de protección del medio ambiente y la ley 99 de 1993, las siguientes son las normas que rigen el uso de las áreas de reserva forestal de J.L.B.

**Artículo 81:** entiéndese por área de reserva forestal aquella que por su naturaleza ecológica, debe permanecer siempre con su cobertura vegetal natural, a fin de asegurar: la adecuada protección del bosque húmedo tropical y del suelo, así como también la regulación hidrológica y la conservación de los recursos naturales.

**Artículo 82:** el área de reserva forestal corresponde a la zona boscosa ubicada en el plano único con los siguientes linderos: por el **Norte** el área de protección del estero El Sardinero; por el **Sur** el área de protección del estero de Juanchaquito y la quebrada Majagualito; por el **Occidente** la vía distinguida en el plano único con la convención VP que sirve de acceso a los muelles turísticos y de la Armada Nacional del aeropuerto de Juanchaco, la zona residencial especial del área consolidada y en el área de expansión. La zona residencial especial con la vía secundaria al medio, la línea que delimita el área de actividad mixta y la zona de reubicación de la Barra con el eje vial principal al medio; por el **Oriente** la línea que limita el territorio de Reserva Militar de la Base Naval Bahía Málaga.

**Artículo 83:** los usos permitidos en esta área son:

- a. Los relativos a la generación natural del bosque y a la plantación de bosques exclusivamente protectores.
- b. Los relacionados con la educación ambiental y la investigación científica.
- c. Las obras de infraestructura que ejecute el Estado como: embalses, bocatomas, acueductos, planta de tratamiento de aguas y otras que sean absolutamente indispensables para el desarrollo social y económico del Balneario.

**Artículo 84:** la construcción de obras de infraestructura se realizará de acuerdo con lo establecido por el Ministerio del Medio Ambiente y el código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de protección del medio ambiente.

**Artículo 85:** el área de la Despensita hace parte de la reserva forestal.

## **B. DRENAJE NATURAL**

**Artículo 86:** sin perjuicios de las normas establecidas por el Ministerio del Medio Ambiente y el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de protección del Medio ambiente, las siguientes son las normas que rigen el uso de las áreas de protección del sistema de Drenaje Natural y los esteros de J.L.B.

**Artículo 87:** entiéndese por área de protección del sistema de drenaje natural aquella ubicada a 30mt de distancia a lado y lado de un curso de agua o de un drenaje natural y al semicírculo, con radio de la misma dimensión, que rodea su origen.

**Artículo 88:** para efectos de la presente reglamentación, se entiende por drenaje natural el desagüe natural a través del cual en periodos de lluvia, se elimina el exceso de agua de un terreno.

**Artículo 89:** las áreas de protección del sistema de drenaje natural, y por su naturaleza jurídica son de uso público y por lo tanto, no son áreas edificables o construibles.

**Artículo 90:** las áreas de protección del sistema de drenaje natural, por su naturaleza ecológica deben permanecer siempre con su cobertura vegetal natural, a fin de asegurar: la adecuada protección del bosque húmedo tropical y del suelo, así como también la regulación hidrológica y la conservación de los recursos naturales.

**Artículo 91:** en las áreas de protección del sistema de drenaje natural, sólo se permitirá la localización de sistemas colectivos de tratamiento de aguas residuales domésticas por núcleos de viviendas.

**Parágrafo Único:** los sistemas de tratamiento a que se refiere el presente artículo, deben garantizar que las aguas tratadas tengan un 80% mínimo de remoción de agentes contaminantes, antes de su vertimiento, certificado por la entidad competente.

**Artículo 92:** en las áreas de protección del sistema de drenaje natural, se prohíbe descargar o enterrar residuos, basuras, desperdicios o cualquier tipo de desecho.

**Artículo 93:** aquellas áreas de protección del sistema de drenaje natural que se encuentren sin arborización, deberán ser reforestados por los vecinos o la entidad competente.

### **C. ESTEROS**

**Artículo 94:** para efectos de la presente reglamentación, se entiende por estero un terreno bajo, situada a la orilla del mar, por el cual drena naturalmente el terreno y que se inunda con el ascenso mareal.

**Artículo 95:** los esteros Juanchaquito al sur, y el Sardinero al norte del territorio del Balneario del Pacífico, tendrán un área de protección de 50mt a cada lado, contados desde sus orillas y a lo largo de toda su trayectoria.

**Parágrafo Único:** en la zona aledaña al asentamiento de Juanchaco, el área de protección del estero Juanchaquito abarcará toda la zona baja localizada entre la zona de transición de la playa de Juanchaco y el estero.

**Artículo 96:** los demás esteros del Balneario del pacífico tendrán un área de protección de 30mt a cada lado, contados desde sus orillas a lo largo de todo su trayecto.

**Artículo 97:** los manglares aledaños a los esteros no podrán ser talados y tendrán un área de protección de 50mt a su alrededor.

**Artículo 98:** tanto los esteros como sus respectivos manglares se consideran sitios de interés turístico, por lo tanto se permitirá la realización de recorridos turísticos y la localización de embarcaderos en sitios en donde no se generen perjuicios ecológicos y debidamente autorizados por la autoridad competente.

## CAPÍTULO V

### ZONAS COMUNALES E INSTITUCIONALES

**Artículo 99:** entiéndese por área de actividad comunal e institucional aquella destinada a actividades comunitarias, a la prestación de servicios sociales básicos o a sedes de instituciones gubernamentales.

**Artículo 100:** corresponde a las zonas identificadas en el plano único como Z.I. y localizadas por encima de la cota 10 M.S.N.M. y ubicadas así:

- a. Zona de Actividad Comunal e Institucional 1 ZI-1: es un lote de terreno de forma irregular atravesado por el eje vial principal que lo divide en dos partes, una al norte y otra al sur-occidente. En la parte norte se encuentra construida una escuela y un puesto de salud; la parte sur-occidente se destinará a la construcción de un parque. La zona de actividad comunal e institucional 1 está delimitada por los siguientes linderos: por el **Norte** la zona de reubicación turística de Juanchaco; por el **Sur** y **Oriente** la línea que delimita el área de protección de los drenajes naturales No.3 y 4 que desembocan en la playa de Juanchaco y que encuentran marcados en el plano único con las convenciones DN-3 y DN-4; por el **Occidente** la línea que delimita el área de protección del mismo drenaje natural.
- b. Zona de Actividad Comunal e Institucional 2 ZI-2: esta compuesta por tres globos de terreno separados entre sí por el área de protección del sistema de drenaje natural del Chorro de la maestra, que se encuentra marcado en el plano único con la convención DN-6, e individualizado por los siguientes linderos: por el **Sur** y el **Occidente** la línea que delimita el área de protección del sistema de drenaje natural del chorro de la Maestra; por el **Norte** la zona de actividad mixta 2 con el eje vial principal y la vía secundaria al medio; por el **Oriente** la pista del aeropuerto de Juanchaco con el eje vial principal al medio.
- c. Zona de Actividad Comunal e Institucional 3 ZI-3: es un globo de terreno atravesado de sur a norte por el eje vial secundario, formándose así dos áreas, una al oriente y otra al occidente individualizada por los siguientes linderos: por el **Norte** la zona de actividad mixta 3 con las vías secundarias al medio; por el **Sur** con la zona de actividad mixta 2; por el **Oriente** con la zona residencial especial y con la línea que delimita el área de protección del drenaje natural No.7 y que se encuentra marcado en el plano único con la convención DN-7; por el **Occidente** con la zona de actividad turística 2.

**Artículo 101:** no se permitirá ningún otro uso distinto a los propios de esta área de actividad.

**Artículo 102:** las edificaciones que se desarrollen en los terrenos señalados en el Plano único como áreas de uso comunal e institucional deberán mantener entre sí una separación mínima de 3mt y un aislamiento mínimo de 5mt con respecto a cualquiera de los linderos del predio.

**Parágrafo 1:** los aislamientos mínimos a los que hace referencia el presente artículo, se deberán medir sobre la proyección natural del terreno y deberán estar forestados.

**Parágrafo 2:** por estar localizadas dentro de un radio de acción de 500mt a partir del límite de la pista del aeropuerto de Juanchaco, las edificaciones de la zona de actividad comunal e institucional 2 deberán ceñirse a las normas establecidas por la aeronáutica civil para dicho aeropuerto.

### **LIBRO 3**

#### **TÍTULO I**

#### **ESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **OBJETIVOS Y POLÍTICAS**

**ARTÍCULO 103:** el Plan Vial y la clasificación de vías persiguen los siguientes objetivos:

- Satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponibles.
- Servir de mecanismo de control del desarrollo urbano del asentamiento.
- Introducir en la red vial la flexibilidad necesaria para que satisfaga las necesidades actuales y permita su adaptación a los cambios del sitio en el futuro.
- Dar prioridad en la elaboración de los programas viales a las zonas más densamente pobladas que presenten deficiencia de vías o problemas de congestión.
- Evitar en lo posible la formación de problemas socioeconómicos en el trazado de las vías.

**ARTÍCULO 104:** el proyecto de Plan Vial y Clasificación de Vías recoge las experiencias anteriores de la primera etapa y las ajusta a las nuevas necesidades de una población cuyo crecimiento es permanente y requiere resolver lo siguiente:

1. Soluciones alternativas de acceso para el tráfico local tanto de carga como de pasajeros, complementadas con el señalamiento de sitios estratégicos para la instalación de “terminales”, contempladas en el Acuerdo de Zonificación.
2. Una integración funcional de las distintas áreas y actividades, permitiendo accesibilidad proporcional al dinamismo que cada una deba tener.
3. Prolongación de algunos trazados de vías en el sentido Este-Oeste que en el presente están sub-utilizadas a causa de su Solución de “Continuidad” al no

- empalmar con una vía receptora Norte-Sur en su parte más oriental para romper la largura.
4. Un adecuado manejo de las vías más importantes a través de políticas de restricción a la futura entrada de vehículos distintos a los de transporte colectivo.
  5. Clasificar las vías en forma tal que se dé prioridad a aquellas que se consideran deban soportar los más altos volúmenes de tráfico, ocasionados por el transporte colectivo, bien en su forma tradicional o una solución de tipo lento.
  6. Mejorar las “Calidades de Vida” aislando las áreas pobladas de las zonas causantes directas de la contaminación como son las vías. Para ello se proponen dos franjas paralelas al eje de las vías anteriores, cuyo uso será exclusivamente el de protección ambiental “ Zona Arborizada o de Protección Ambiental.

## **CAPÍTULO II**

### **DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 105:** para una mejor interpretación del sistema vial se establecen las siguientes definiciones:

**ANCHO DE VÍA:** Es la medida de la zona de uso público destinada a andenes, calzadas y separadores las cuales en conjunto representan la sección transversal de la vía.

**ANDÉN:** Es la parte de la vía destinada al tráfico de peatones.

**ANTEJARDÍN:** Es el área libre privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción, sobre la cual no se permitirá ningún tipo de construcción. Cuando no existe antejardín, la línea de demarcación coincide con el paramento de la construcción.

**CALLE:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.

**CALZADA:** Es la zona de rodamiento de la vía pública o privada destinada a la circulación de vehículos.

**INTERSECCIÓN:** Es el cruce de dos o más vías que requieren la solución de todos los flujos con sistema de control del tráfico u obras de infraestructura.

**MALLA O SISTEMA VIAL:** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

**SARDINEL:** Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

**SECCIÓN TRANSVERSAL DE VIA:** Es el corte transversal de una vía que especifica su ancho, las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, sardineles, zonas verdes y demás elementos que la conforman.



**SEPARADOR:** Es la franja longitudinal de la vía, colocada paralelamente a su eje, con el fin de separar las calzadas, encausar el tránsito y proteger a los peatones. Según su localización y dimensión, puede estar conformado por zonas duras o blandas y puede ser central, intermedio o lateral.

**VÍA:** Es la zona de uso público destinada al movimiento de vehículos y peatones.

**ZONAS DE RESERVA VIAL:** Son las franjas de terreno necesarias para la futura construcción o ampliación de las vías que serán tenidas en cuenta por Planeación Municipal para afectar los predios correspondientes.

**ZONA VERDE DE AISLAMIENTO O DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Es la zona de cesión para uso público, no edificable, que se contempla a lado y lado de determinadas vías con el propósito de adecuarlas paisajística y ambientalmente y que no forma parte de la sección transversal de la vía.

### **CAPÍTULO III**

#### **SISTEMA VIAL**

**Artículo 106:** el sistema vial de J.L.B. esta conformado por el conjunto de vías y senderos peatonales existentes y las vías proyectadas en el Plan de Ordenamiento Físico y Ambiental. Su objetivo específico es el de permitir el desplazamiento de las personas y bienes usando diferentes formas de transporte.

**Artículo 107:** adoptase la siguiente clasificación del sistema vial, acorde con su función en la estructura de movilidad de J.L.B. y contenida en el plano único, que hace parte de la presente reglamentación.

La clasificación funcional del sistema vial es la propuesta en el Plan de Ordenamiento Físico y ambiental de J.L.B., para la cual se tuvieron en cuenta la funcionalidad, las condiciones topográficas del terreno así como también las tendencias y proyecciones de desarrollo urbano.

Las vías de J.L.B. se clasifican de la siguiente manera:

- a. Eje vial principal
- b. Vía Secundaria
- c. Vía Peatonal Paisajística
- d. Vía Peatonal Interna
- e. Vía Férrea Ligera

### **a. EJE VIAL PRINCIPAL**

**Artículo 108:** el eje vial principal es la vía que recorre la totalidad del terreno y da acceso a todas las áreas de actividad de J.L.B. Se extiende desde el muelle marítimo, en Juanchaco hasta el final de la meseta en la zona de Villa Linda, cuyo trazado se establece en el plano único.

**Artículo 109:** adóptese como sección transversal tipo para el eje vial principal la correspondiente al dimensionamiento de sus elementos, como sigue:

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| a. Anden                        | 1.50 M  |
| b. Zona de protección ambiental | 1.50 M  |
| c. Calzada central              | 9.60 M  |
| d. Ancho total                  | 15.60 M |

**Artículo 110:** son vías principales las identificadas en el plano único como VP.

### **b. VÍA SECUNDARIA**

**Artículo 111:** es la vía que hace parte de la red básica de intercomunicación entre los distintos sectores y el eje vial principal.

**Artículo 112:** son vías secundarias las identificadas en el plano único como VS.

**Artículo 113:** adóptese como sección transversal tipo para las vías secundarias la correspondiente al dimensionamiento de sus elementos, como sigue:

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| a. Anden                        | 1.20 M  |
| b. Zona de protección ambiental | 0.80 M  |
| c. Calzada central              | 6.00 M  |
| d. Ancho total                  | 10.00 M |

### **c. VÍA PEATONAL PAISAJÍSTICA**

**Artículo 114:** es aquella que por su localización topográfica, características de paisaje y áreas colindantes, es exclusivamente peatonal y debe tener un tratamiento especial.

**Artículo 115:** son vías paisajísticas las identificadas en el plano único como VPP y son las siguientes:

- a. La vía que se inicia en la cabecera sur del aeropuerto de Juanchaco y recorre todo el borde del acantilado, terminando en el descenso a la playa de Ladrilleros. Su trazado se establece en el plano único con la convención PP-1.

- b. La vía que se inicia al norte del hotel Naidí y recorre el borde del acantilado rebordeando las cinco elevaciones que se presentan a lo largo de la playa, antes del asentamiento de la Barra. Esta vía esta ubicada en el área de expansión. Su trazado se establece en el plano único con la convención PP-2.

**Artículo 116:** adóptese como sección transversal tipo para las vías paisajísticas la correspondiente al dimensionamiento de sus elementos, como sigue:

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| a. Zona de protección del acantilado | 1.50 M |
| b. Calzada peatonal                  | 2.50 M |
| c. Zona de protección ambiental      | 0.80 M |
| d. Ancho total                       | 4.80 M |

**Parágrafo Único:** la zona de protección del acantilado se mide a partir de la intersección del plano inclinado del mismo con el plano de la meseta.

#### **d. VÍA PEATONAL INTERNA**

**Artículo 117:** es aquella destinada exclusivamente al uso de los peatonales y que sirve de intercomunicación con los demás elementos del sistema vial. Su trazado se establece en el plano único con la convención VPI.

**Artículo 118:** adóptase como sección transversal tipo para las vías peatonales internas, la correspondiente al dimensionamiento de sus elementos, como sigue:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| a. Andes                        | 1.00 M |
| b. Zona de Protección Ambiental | 1.00 M |
| c. Calzada Central              | 2.50 M |
| d. Ancho Total                  | 6.50 M |

#### **e. VÍA FÉRREA LIGERA**

**Artículo 119:** es la vía que se inicia en la zona de transporte terrestre en inmediaciones de Villa Linda, perímetro de servicios sanitarios del área consolidada atraviesa toda la zona de expansión, hasta la zona destinada como Terminal de Transporte Terrestre en la Barra.

**Artículo 120:** adóptese como sección transversal para la vía férrea el dimensionamiento de sus elementos como sigue:

|                         |      |
|-------------------------|------|
| a. Protección Ambiental | 1 M. |
| b. Calzada Férrea       | 2 M. |
| c. Ancho total          | 4 M. |

**Artículo 121:** es vía férrea ligera la identificada en el plano único como VF.

**Parágrafo:** se recomienda bagones férreos muy cómodos de características livianas para el transporte exclusivo de turistas.

**Artículo 122:** la longitud de la calzada férrea no podrá ser mayor a 1.500 metros lineales.

## MIRADORES TURÍSTICOS

**Artículo 123:** los miradores turísticos localizados en los escarpes de Juanchaco y a lo largo de los acantilados de Ladrilleros y la Barra y delimitados en el plano único forman parte de la estructura del espacio público de J.L.B.

**Artículo 124:** los miradores en J.L.B. son:

a. En el área consolidada de Ladrilleros:

1. Mirador del Área Turística de Reubicación T-3-R.
2. Los dos miradores del sector de la caleta.
3. Mirador del hotel los Acantilados.
4. Mirador del hospedaje el Delfín.
5. Mirador de la cabaña el Antojo.
6. Mirador de la cabaña el Palenque
7. Mirador del hospedaje Medellín.
8. Mirador del hotel Miramar.

b. En el área de expansión se adoptará como Mirador Turístico los identificados en el plano único como MT.

**Artículo 125:** determínase como patrimonio de J.L.B. el conjunto de espacios públicos que representan para la comunidad un valor ambiental, histórico y/o afectivo y que forman parte de la memoria colectiva. Estos elementos son:

1. Los palmares de Juanchaco.
2. El estero Juanchaquito.
3. El estero el Sardinero.
4. El chorro de la Maestra.
5. La caleta.
6. El terminal turístico de Juanchaco.
7. Los acantilados.
8. Los miradores turísticos.

**LIBRO 4**  
**NORMAS PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN**  
**TÍTULO I**  
**ZONIFICACIÓN DEL ÁREA DE EXPANSIÓN**

**CAPÍTULO I**  
**ÁREAS DE ACTIVIDAD**

**Artículo 126:** el área de expansión de Ladrilleros y La Barra se divide así:

- a. Área de actividad residencial
- b. Área de actividad mixta
- c. Área de actividad turística
- d. Área de actividad especial

**TÍTULO II**

**a. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**

**Artículo 127:** entiéndase por área de actividad residencial aquella destinada en forma predominante, a la vivienda y en la cual sólo se permitirán usos complementarios y compatibles con ésta.

**Artículo 128:** para efectos de la definición de las normas urbanísticas y arquitectónicas, el área de actividad residencial se subdivide en las siguientes zonas:

1. Zona Residencial de reubicación de la Barra – Z RRB
2. Zona residencial especial - ZRE

**CAPÍTULO I**

**1. Zona Residencial De Reubicación De La Barra**

**Artículo 129:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. delimitados en el plano único como ZRRB así: por el **Norte** el área de protección del estero del Sardinero; por el **Sur** la coordenada 929.000 Norte marcada en el plano único; por el **Oriente** el área de reserva forestal y las áreas de protección del estero del Sardinero y el drenaje natural No.9; por el **Occidente** la vía secundaria VS que atraviesa toda la zona de expansión.

**Artículo 130:** los usos del suelo permitido en esta zona serán los mismos establecidos para la zona de reubicación de Juanchaco, en el artículo No.12 de la presente resolución.

**Artículo 131:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para la zona de reubicación de Juanchaco, en el artículo No.12 de la presente resolución.

## CAPÍTULO II

### 2. Zona Residencial Especial

**Artículo 132:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. identificados en el plano único como ZRE.

**Artículo 133:** los usos del suelo permitidos en esta zona serán los mismos establecidos para la zona residencial especial del área consolidada, en el artículo No.16 de la presente resolución.

**Artículo 134:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los requisitos establecidos para la zona de reubicación de Juanchaco, en el artículo No.12 de la presente resolución.

## TÍTULO III

### b. ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA

**Artículo 135:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. los cuales para efectos de las normas urbanísticas y arquitectónicas serán identificados en el plano único como Zona de Actividad Mixta ZAM.

**Artículo 136:** los usos del suelo permitidos en esta zona serán los mismos establecidos para la zona de actividad mixta 3 del área consolidada, en el artículo No.28 de la presente resolución.

**Artículo 137:** las edificaciones que se desarrollen en esta zona deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para la zona de actividad mixta 1 del área consolidada, en el artículo No.22 de la presente resolución.

## TÍTULO IV

### c. ÁREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA

**Artículo 138:** entiéndese por área de actividad turística aquella destinada en forma predominante a la prestación de servicios turísticos y en la cual sólo se permitirán usos complementarios y compatibles con el turismo.

**Artículo 139:** corresponde a los terrenos ubicados por encima de la cota 10 M.S.N.M. para efectos de la definición de las normas urbanísticas y arquitectónicas se subdividen e identifican en el plano único, como sigue:

- a. Zona de Actividad Turística de Reubicación de la Barra ZAT-RB
- b. Zona de Actividad Turística ZAT
- c. Zona de Actividad Turística Recreativa ZAT-R

d. Miradores Turísticos

MT

**Artículo 140:** los usos del suelo permitidos en esta zona serán los mismos establecidos para la zona de actividad turística 1,2,3 y 4 del área consolidada, en el artículo 33 y 44 de la presente resolución y se identifican en el plano único con las convenciones establecidas en el anterior artículo.

**Artículo 141:** las edificaciones que se desarrollen en éstas zonas deberán cumplir los mismos requisitos establecidos para la zona de actividad turística 1 del área consolidada, en el artículo No.34 de la presente resolución.

## TÍTULO V

### d. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIAL

**Artículo 142:** se entiende por área de actividad especial aquellas que por las características de las actividades que en ella se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

**Artículo 143:** para efectos de la definición del reglamento de zonificación y usos del suelo, el área de actividad especial se subdivide e identifican como sigue:

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| a. Zonas Microindustrial           | ZM  |
| b. Zonas de servicios públicos     | ZSP |
| c. Zonas Agrícolas                 | ZA  |
| d. Zonas de reserva                | ZR  |
| e. Zonas comunales e institucional | ZI  |

**Artículo 144:** corresponde a las delimitadas en el plano único Area de Expansión, como Zona de Servicios Públicos, localizadas por encima de la cota 10 M.S.N.M. Para efectos de la definición de las normas urbanísticas y arquitectónicas se subdividen e identifican en el plano único como sigue:

- |                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| a. Zona Funeraria                  | SP-ZF |
| b. Zona de Tratamiento de Desechos | SP-TD |
| c. Zona de Reserva                 | SP-ZR |

**Artículo 145:** las normas que regirán las áreas de actividad especial serán las mismas estipuladas para el área consolidada establecidas en el título V capítulos I – II – III – IV y V, es decir del artículo 67 al 101 incluyendo todos sus párrafos.