

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ACUERDO No.010
Diciembre 29 de 2.000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ
CONSIDERANDO QUE:

- a.) El proceso planificador de Colombia ha ido evolucionando desde los años 30 hasta nuestros días iniciándose con la reforma constitucional de 1.936 con su propuesta de un estado intervencionista que racionalice la producción, distribución y consumo de las riquezas para dar protección al trabajador. Posteriormente las misiones Currie y Lebret crean las bases institucionales para la planificación en Colombia. En 1.961 se formula el plan decenal 1961-1971 bajo la administración de Alberto Lleras Camargo, considerado como el primer plan de Desarrollo del país. Con la reforma de 1.968 todos los gobiernos han presentado sus planes de desarrollo hasta nuestros días.

Los Municipios no han estado ajenos a esta mentalidad planificadora, la Ley 88 de 1.947 obligaba a los Municipios con presupuestos no inferiores a \$200.000 a levantar el plano regulador para ejercer el control sobre el desarrollo del casco urbano, las áreas de expansión, la localización de los sitios de recreo y de deporte, la ubicación de los sitios públicos y demás equipamientos colectivos. En 1.968 mediante decreto 3133 Bogotá cuenta con una reglamentación que le permite una organización físico – espacial. La ley 61 de 1.978 y su decreto reglamentario 1306 de 1.980 obliga a los municipios de más de 20.000 habitante a formular planes de desarrollo integrales, definiendo contenidos, etapas y responsabilidades incluyendo la participación comunitaria. Mas adelante el decreto 1333 de 1.986 definió el marco normativo de la planificación urbana, el cual fue complementado con la Ley 9ª. de 1.989.

La constitución de 1.991 transforma totalmente el proceso planificador incluyendo nuevo elementos y directrices como la subsidiaridad y complementariedad; la participación como deber y derecho de los ciudadanos, el desarrollo social, la función social de la propiedad; el desarrollo sostenible. De esto surge la Ley 152 de 1.994 cuyo ámbito de aplicación incluye la Nación, las entidades Territoriales y los Organismos Públicos de todo Orden. En ella se desarrollan los principios de participación, sustentabilidad ambiental, el desarrollo armónico de las regiones, el procesos de planificación, la eficiencia y complementariedad. etc.

Esta norma, la Ley 152 de 1.994 en su artículo 41 dispone la adopción por parte de

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

los municipios y distritos de un plan de ordenamiento Territorial, en armonía con los planes de desarrollo. Hechos que se concretizan con la Ley 388 de 1.997, conocida como la Ley de Desarrollo Territorial, y definida como un conjunto de principios, instrumentos y disposiciones sobre planificación y gestión Territorial que deben ser utilizados por los administradores locales, en coordinación y concurrencia con los departamentos, áreas metropolitanas y nación, con el fin de lograr un ordenamiento físico – Territorial que promueva el acceso a los diversos sectores poblacionales, a los servicios, vivienda, infraestructuras, suelo, equipamientos, y la plena realización de los derechos ciudadanos, de tal forma que se eleve la calidad de vida y se alcance un desarrollo sustentable.

Con el Plan de Desarrollo Territorial se busca complementar la planificación socioeconómica con la planificación y gestión físico – espacial, integrando los aspectos urbanos – rurales y regionales; Lograr la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio y el procesos de desarrollo económico, con el objeto de elevar la calidad de vida de la población; Establecer las reglas para concertar los usos y ocupación del suelo, atendiendo la prevalencia del interés general; Establecer un proceso de planificación y gestión Territorial permanente, con visión de futuro.

El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, POTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento Territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo Territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el P. O.T.

- b) El proyecto de Acuerdo busca materializar para el Municipio Santiago de Tolú lo preceptuado en el literal anterior, para lo cual ha desarrollado el proyecto en las siguientes partes: Una primera parte o componente general habla de los objetivos y estrategias Territorial es de largo plazo y mediano plazo que complementaran desde el punto de vista del manejo Territorial el desarrollo municipal. Igualmente nos habla del Contenido Estructural el cual define la estructura urbano – rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurales de gran escala, especificándose los sistemas de comunicación entre el área urbana y rural, áreas de reserva y medidas de protección del medio ambiente, zonas de alto riesgo, localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, clasificación del territorio en suelo urbano y rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro urbano.

La segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

La tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

Las parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Plan de Ordenamiento Territorial Municipal**.

- c) En virtud de lo anterior y facultado por la Constitución Política de Colombia Artículo 313 Numeral 7; Ley 136 de 1.994, Artículo 33; Ley 388 de 1.997 artículo 7º. 13, 14, 17, 25;

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adóptese en todas sus partes el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio Santiago de Tolú, consignado en los siguientes, títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos, cuadros y tablas que lo componen.

PARTE I

COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 2: El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El Plan de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4: El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Autonomía

Ordenación de Competencias

Coordinación

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Consistencia
Prioridad del Gasto Social
Continuidad
Participación
Sostenibilidad ambiental
Desarrollo armonio de las regiones
Proceso de planeación
Eficiencia
Viabilidad
Coherencia
Equidad
Competitividad
Función social y ecológica de la propiedad,
Prevalencia del interés público sobre el interés particular
Distribución equitativa de las cargas y beneficios

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5: El desarrollo Territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía Territorial y propenderá por:

- a. Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997, Decreto 879 de 1.998 y demás normas reglamentarias.
- b. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. Desarrollo Territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.
- d. Ordenar la actividad Turística armonizándola con los atributos territoriales aprovechando las fortalezas del territorio para hacer de esta la principal actividad del municipio y el eje del desarrollo Municipal.
- e. Ordenar y regular la subdivisión del territorio en cuanto a parcelación en el área Rural y el Loteo en el área Urbana.
- f. Generar el empleo necesario para mejorar las condiciones de vida de los pobladores de la ciudad.

OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: Son objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo Territorial y regular su utilización y transformación

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- b. Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- g- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo Territorial futuro.
- h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7: Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento Territorial municipal
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio - económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- g. Estimular la generación de empleo estableciendo porcentajes de ocupación de la Mano de Obra existente en el Municipio tanto calificada como no calificada y profesional a las empresa, personas jurídicas y entidades que desarrollen actividades en el territorio municipal.
- i. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
- j. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Plan.

PARÁGRAFO: Mediante el cual se reglamenta el literal “g” de este artículo así:

Toda empresa, entidad de cualquier orden, persona natural o Jurídica que desarrolle Actividad en el territorio municipal estará obligada a utilizar la mano de obra no calificada, calificada y servicios Profesionales en la siguiente proporción:

Mano de Obra No calificada	80%
Mano de Obra Calificada.	50%
Servicios Profesionales	35%

A partir de la aprobación del presente acuerdo las empresas estarán obligada a divulgar la

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

utilización de los anteriores porcentajes en sus pliegos de condiciones para la obtención de cotizaciones y Procesos licitatorios.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9: El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 10: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

METODOLOGÍA

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos establecidos por las entidades de planeación y ambientales competentes.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 12: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del diagnóstico Territorial.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

ARTICULO 14: Para contribuir a la realización a cabalidad del Plan de Ordenamiento Territorial, la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 15: El Plan de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo)

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: Como acciones prioritarias para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

a- La divulgación amplia y efectiva del Plan.

b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El Municipio de Santiago de Tolú hace parte de la Subregión de la Llanura Costera Aluvial de Morrosquillo, se encuentra ubicado al Noreste del Departamento de Sucre, y se localiza entre las siguientes coordenadas.

Latitud Norte: 09° 21' 00" - 09° 40' 00"

Longitud Oeste: 75° 26' 00" – 75° 44' 10"

Núcleo densamente poblado: **Santiago de Tolú.**

Coordenadas: Longitud Oeste: 75° 36' 30"

Latitud Norte: 09° 32' 00"

a.s.n.m. de 3 metros.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18: Con el fin de asegurar el control de la Administración Municipal sobre el proceso de organización territorial y sobre la explotación de los recursos naturales dentro del Municipio el presente reglamento rige en la zona incluida dentro del perímetro Municipal señalado en el [Plano POT C.G No 2](#) y definido por la unión de 70 puntos descritos de la siguiente manera y resumidos en el Cuadro N° 1: del Componente General.

DESCRIPCIÓN:

- **LIMITES CON EL MUNICIPIO DE SAN ANTERO- DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA .**

PUNTO 1.

El punto Uno (1), se localiza en el cruce de la línea litoral con la el eje de la línea que forma el arroyo Rabito en su desembocadura al Oeste de Coveñas, extremo sur del Municipio, correspondiente a la intersección de las

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

siguientes coordenadas:

X = 1,532.976

Y = 821.731

PUNTO 2. De allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo a lo largo del arroyo Rabito hasta la intersección de la vía regional Tolú - San Antero, en dirección Sur, en una longitud aproximada de 387 mts, y un ángulo de 260° hasta encontrar el punto Dos (2), localizado al Oeste de los predios de Ocensa y Ecopetrol en Coveñas, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,532.582

Y = 821.716

PUNTO 3. De allí continúa con rumbo Sur-Oeste con una longitud de 2.614 mts. y un Angulo de 245° hasta encontrar el punto 3. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.000

Y = 821.470

PUNTO 4. A partir del punto Tres (3), el límite Municipal sigue en dirección Sur-Este en línea recta de 557 mts. y un ángulo de 312° hasta el borde este de la Represa de Villeros, hasta encontrar el punto 4. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,529.604

Y = 821.911

PUNTO 5. Desde el punto 4 el límite sigue en dirección Este bordeando el margen sur de la represa de Villeros formando una línea accidentada de una longitud de 263 mts, hasta encontrar el punto Cinco (5) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,529.604

Y = 821.672

PUNTO 6. Desde el punto 5 el límite sigue en dirección Sur bordeando el margen sur de la represa de Villeros formando una línea de una longitud de 1.264 mts, hasta encontrar el punto Seis (6) localizado en el cruce del carretable que del corregimiento de Guayabal conduce a la vereda de Bellavista y correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,528.285

Y = 822.000

PUNTO 7. Desde el punto 6 el límite sigue en dirección Sur-Este formando una línea

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

recta de una longitud de 380 mts, hasta encontrar el punto Siete (7) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,528.107

Y = 822.315

PUNTO 8. De allí continúa con rumbo Sur-Este con una longitud de 2.614 mts. hasta encontrar el punto 8. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,527.872

Y = 822.467

PUNTO 9. A partir del punto Ocho (8), el limite Municipal sigue en dirección Este en línea recta de 200 mts, hasta encontrar el punto 9. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,527.801

Y = 822.780

PUNTO 10. Desde el punto 9 el límite sigue en dirección Sur-Este formando una línea recta de una longitud de 200 mts, hasta encontrar el punto Diez (10) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,527.588

Y = 822.960

PUNTO 11. A partir del punto Diez (10), el limite Municipal sigue en dirección Sur-Este en línea recta con una longitud de 1.361 mts, hasta encontrar el punto 11, localizado en el cruce de la vía que de el Corregimiento de Guayabal Conduce al Corregimiento de Aserradero en el Departamento de Córdoba correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,526.350

Y = 823.463

PUNTO 12. A partir del punto Once (11), el limite Municipal sigue en dirección Sur-Este en línea recta con una longitud de 1.200 mts, hasta encontrar el punto 12, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,525.356

Y = 824.093

PUNTO 13. De allí continúa con rumbo Nor-Este con una longitud de 382 mts. y hasta encontrar el punto 13. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,525.825

Y = 824.007

PUNTO 14. A partir del punto Trece (13), el limite Municipal sigue en dirección

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sur-Este en línea accidentada de 819 mts. hasta encontrar el punto 14. que se constituye como punto final del límite entre el Municipio de Santiago de Tolú y el Municipio de San Antero Departamento de Córdoba. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,525.750

Y = 821.737

□ **LIMITES CON EL MUNICIPIO DE PALMITO-DEPARTAMENTO DE SUCRE.**

PUNTO 15. Desde el punto 14 el límite sigue en dirección Nor-Este formando una línea recta de una longitud de 2.200 mts, hasta encontrar el punto Quince (15) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,526.273

Y = 825.627

PUNTO 16. Desde el punto 15 el límite sigue en dirección Norte formando una línea Quebrada de una longitud de 333 mts, hasta encontrar el punto Quince (16) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,527.729

Y = 826.131

PUNTO 17. Desde el punto 16 el límite sigue en dirección Este formando una línea Recta de una longitud de 905 mts, hasta encontrar el punto Quince (17) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,527.000

Y = 827.000

PUNTO 18. De allí continúa con rumbo Nor-Este con una longitud de 2.400 mts. hasta encontrar el punto 18. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,529.095

Y = 828.292

PUNTO 19. De allí continúa con rumbo Este con una longitud de 854 mts. hasta encontrar el punto 19. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,532.958

Y = 829.121

PUNTO 20. Desde el punto 19 el límite sigue en dirección Norte formando una línea accidentada de una longitud de 1.500 mts, hasta encontrar el punto Cinco (20) Localizado sobre el tubo del oleoducto Caño Limón Coveñas correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

X = 1,530.525

Y = 829.725

PUNTO 21. De allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo Nor-Este a lo largo del borde del Manglar de la Caimanera y la Ciénaga del Salao hasta encontrar la desembocadura del Arroyo Nieto en la misma Ciénaga en una longitud de 894 Mts. correspondiente al punto (21), en la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,530.923

Y = 830.533

PUNTO 22. De allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo Norte a lo largo de la orilla del manglar de la Caimanera hasta encontrar la desembocadura en la Ciénaga del Arroyo San Antonio describiendo una línea accidentada de una longitud de 1.530 mts, correspondiente al punto Dos (22), en la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,532.230

Y = 831.000

PUNTO 23. De allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo Este a lo largo de la trayectoria o recorrido del arroyo San Antonio hasta la intersección de la vía regional La Playa Puertoviejo – Municipio de Palmito, con una longitud aproximada de 8.600 mts, correspondiente al punto numero 23 y ultimo punto de los límites con el Municipio de Palmito localizado en la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,531.000

Y = 839.313

□ LÍMITES CON EL MUNICIPIO DE SINCELEJO- DEPARTAMENTO DE SUCRE.

PUNTO 24. A partir del punto (23), el límite Municipal sigue en dirección Nor-Oeste en línea accidentada de 3.149 mts. hasta encontrar el punto 24. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.926

Y = 838.270

PUNTO 25. Desde el punto 24 el límite sigue en dirección Nor-Este formando una línea accidentada de una longitud de 3.000 mts, hasta encontrar el punto (25)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,534.704

Y = 840.793

□ **LIMITES CON EL MUNICIPIO DE TOLUVIEJO- DEPARTAMENTO DE SUCRE.**

PUNTO 26. A partir del punto Ocho (25), el límite Municipal sigue en dirección Norte en línea recta de 1.347 mts, hasta encontrar el punto 27. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,532.958

Y = 840.522

PUNTO 27. Desde el punto (27) el límite sigue en dirección Este formando una línea recta de una longitud de 635 mts, hasta encontrar el punto (27) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,536.582

Y = 841.140

PUNTO 28. De allí continúa con rumbo Norte con una longitud de 535 mts. y un hasta encontrar el punto 28. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,536.164

Y = 840.447

PUNTO 29. Desde el punto 28 el límite sigue en dirección Nor-Este bordeando linderos de finca formando una línea recta de una longitud de 1.000 mts, hasta encontrar el punto (29) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,537.352

Y = 841.916

PUNTO 30. Desde el punto 29 el límite sigue en dirección Nor-Oeste bordeando linderos de finca formando una línea recta de una longitud de 323 mts, hasta encontrar el punto 30 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,537.578

Y = 821.686

PUNTO 31. Desde el punto 30 el límite sigue en dirección Norte bordeando linderos de finca formando una línea recta de una longitud de 1.044 mts, hasta encontrar el punto (31) correspondiente a la intersección de las siguientes

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

coordenadas:
X = 1,537.545
Y = 841.846

PUNTO 32. De allí continúa con rumbo Not-Este con una longitud de 1.063 mts. y hasta encontrar el punto 32. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,540.152
Y = 843.308

PUNTO 33. De allí continúa con rumbo Nor-Este con una longitud de 1.219 mts. y hasta encontrar el punto 33. correspondiente al cruce de la carretera que de Tolú conduce a Sincelejo en el Kilómetro 10 + 300 Mts. en el punto de intercesión de las siguientes coordenadas:

X = 1,540.424
Y = 843.308

PUNTO 34. A partir del punto Tres (33), el límite Municipal sigue en dirección Sur-Oeste en línea recta 829 Mts. por la vía Sincelejo, hasta encontrar el punto 34. localizado en el Kilómetro 9 + 471 Mts. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,540.941
Y = 842.715

PUNTO 35. Desde el punto 34 el límite sigue en dirección Nor-Este bordeando los linderos de fincas formando una línea accidentada de una longitud de 1.082 mts, hasta encontrar el punto (35) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.938
Y = 843.217

PUNTO 36. Desde el punto 35 el límite sigue en dirección Sur-Este bordeando los linderos de fincas formando una línea accidentada de una longitud de 885 mts, hasta encontrar el punto (36) correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,541.589
Y = 843.994

PUNTO 37. De allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo Norte siguiendo los linderos de fincas , en una longitud aproximada de 1.686 mts, hasta encontrar el punto 37, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,542.295
Y = 843.959

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

-
- PUNTO 38.** De allí continúa con rumbo Sur-Este con una longitud de 283 mts. y hasta encontrar el punto 38. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,543.057
Y = 844.611
- PUNTO 39.** A partir del punto (38), el limite Municipal sigue en dirección Nor-Este en línea recta de 970 mts por el borde linderos de fincas, hasta encontrar el punto 39. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,544.000
Y = 845.000
- PUNTO 40.** De allí continúa con rumbo Nor-Este con una longitud de 1471 mts. y hasta encontrar el punto 40. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,545.000
Y = 846.000
- PUNTO 41.** El punto Uno (41), se localiza siguiendo los linderos de fincas con dirección Norte con una distancia del anterior de 352 Mts, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,545.366
Y = 846.248
- PUNTO 42.** Siguiendo los linderos de fincas con dirección Norte con una distancia del anterior de 532 Mts. se localiza el punto 42 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,545.852
Y = 846.331
- PUNTO 43.** De allí continúa Siguiendo los linderos de fincas con dirección Norte con una distancia del anterior de 859 Mts. se localiza el punto 43 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,546.716
Y = 846.716
- PUNTO 44.** A partir del punto 43 el limite Municipal sigue en dirección Nor-Oeste describiendo una línea recta de una longitud de 2.121 Mts. por el borde de los linderos de fincas línea recta de 557 mts, hasta encontrar el punto 44. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,548.223
Y = 845.397
- PUNTO 45.** Desde el punto 45 el límite sigue en dirección Nor-Este bordeando el margen sur del principal cause del Arroyo grande en una longitud de 664 mts, hasta

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

encontrar el punto 45 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,548.466

Y = 845.397

PUNTO 46. Siguiendo la misma dirección del cause del Arroyo Grande a una distancia de 1248 Mts. ce localiza el Punto 46 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,549.476

Y = 846.756

PUNTO 47. Siguiendo la misma dirección del cause del Arroyo Grande a una distancia de 1.321 Mts. ce localiza el Punto 47 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,549.520

Y = 848.079

PUNTO 48. Siguiendo la misma dirección del cause del Arroyo Grande a una distancia de 303 Mts. ce localiza el Punto 48 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,549.666

Y = 848.335

PUNTO 49. Siguiendo la misma dirección del cause del Arroyo Grande a una distancia de 1.566 Mts. ce localiza el Punto 49 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,549.770

Y = 849.906

PUNTO 50. Desde el punto 49 el límite sigue en dirección Norte bordeando uno de los afluentes del Arroyo Grande formando una línea accidentada de una longitud de 543 mts, hasta encontrar el punto 50 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,550.197

Y = 849.568

PUNTO 51. De allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo Norte a lo largo del afluente hasta la zona Boscosa donde se encuentra localizado el punto 51, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,551.489

Y = 849.141

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

-
- PUNTO 52.** De allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo Nor-Este a lo largo del afluente en la zona Boscosa describiendo una línea accidentada de 1.682 Mts. donde se encuentra localizado el punto 52, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,552.456
Y = 847.778
- PUNTO 53.** De allí continúa con rumbo Norte con una longitud de 750 mts. y un hasta encontrar el punto 53. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,553.117
Y = 847.483
- PUNTO 54.** A partir del punto 53 el límite Municipal sigue en dirección Norte en línea recta de 1.044 mts, hasta encontrar el punto 54. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,554.159
Y = 847.455
- PUNTO 55.** Desde el punto 54 el límite sigue en dirección Este formando una línea accidentada de una longitud de 1660 mts, hasta encontrar el punto 55 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,554.372
Y = 840.050
- PUNTO 56.** A partir del punto 55 el límite Municipal sigue en dirección Norte en línea recta de 1.158 mts, hasta encontrar el punto 56. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,555.555
Y = 821.723
- PUNTO 57.** De allí el perímetro Municipal se traza tomando rumbo Oeste, en una longitud de 600 mts, hasta encontrar el punto 57, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,555.797
Y = 848.556
- PUNTO 58.** De allí continúa con rumbo Sur-Oeste con una longitud de 600 mts hasta encontrar el punto 58. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,555.345
Y = 848.172
- PUNTO 59.** A partir del punto 58, el límite Municipal sigue en dirección Nor-Oeste en línea recta de 1163 mts. hasta encontrar el punto 59. correspondiente a la

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,555.914

Y = 847.182

PUNTO 60. Desde el punto 59 el límite sigue en dirección Nor-Oeste linderos de fincas formando una línea Recta de una longitud de 1.743 mts, hasta encontrar el punto 60 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,557.603

Y = 846.697

PUNTO 61. El punto Uno (61), se localiza a 1.874 Mts. tomando dirección Este en el eje de la vía regional Tolúviejo San Onofre y se constituye en el último punto de los límites entre el municipio de Santiago de Tolú y el Municipio de Tolúviejo correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,557.624

Y = 848.558

□ **LIMITES CON EL MUNICIPIO DE SAN ONOFRE DEPARTAMENTO DE SUCRE.**

PUNTO 62. A partir del punto 61, el límite municipal se desplaza por el eje de la vía regional Tolúviejo San Onofre en una longitud de 4.141 Mts hasta encontrar el punto 62 localizado igualmente en el eje de la misma vía y correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,561.354

Y = 846.763

PUNTO 63. A partir del punto 62, el límite Municipal sigue en dirección Sur-Oeste en línea Recta de 1.366 mts. hasta el borde del arroyo Tumba Frailes donde se localiza el punto 63. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,560.190

Y = 846.197

PUNTO 64. A partir del punto 63, el límite Municipal sigue en dirección Oeste en línea accidentada de 1.500 mts. siguiendo la trayectoria o recorrido aguas abajo del arroyo Tumba Frailes donde se localiza el punto 64. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,560.032

Y = 821.723

PUNTO 65. Desde el punto 64 el límite sigue en dirección Oeste con una longitud de 8.660 mts, siguiendo la trayectoria o recorrido aguas abajo del arroyo Tumba Frailes donde se localiza el punto 65 donde se comienza a perder el

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

cause natural del arroyo para de dar origen a los bajos de Trementino y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,557.579

Y = 838.440

PUNTO 66. El punto Uno (1), se localiza en el cruce de la línea litoral con la el eje de la línea que forma el arroyo Rabito en su desembocadura al Oeste de Coveñas, extremo sur del Municipio, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,557.507

Y = 837.945

PUNTO 67. De allí continúa con rumbo Sur con una longitud de 1.100 mts. y un hasta encontrar el punto 67. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,556.482

Y = 838.182

PUNTO 68. De allí continúa con rumbo Oeste con una longitud de 1.171 mts. internándose en la zona de manglares hasta encontrar el punto 68. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,556.477

Y = 836.946

PUNTO 69. A partir del punto 68, el limite Municipal sigue en dirección Nor- Oeste en línea recta de 1.100 mts. dentro del espeso manglar hasta el encontrar el punto 69. correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,555.580

Y = 835.831

PUNTO 70. Desde el punto 69 el límite sigue en dirección Sur-Oeste formando una línea Recta de una longitud de 1054 mts, hasta encontrar el punto 70 correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,554.897

Y = 835.894

Localizado en el encuentro de la línea litoral y la orilla del extremo norte de la desembocadura del complejo de arroyos que pierden su cause en el manglar y que tradicionalmente se conoce con el nombre de Boca de Guacamaya.

CIERRE DEL POLÍGONO MUNICIPAL.

1. El cierre del polígono Municipal para efecto de área no sumergida del municipio se

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

hará mediante la unión del punto N° 70 y el punto N° 1 siguiendo la trayectoria de la línea Litoral.

2. Para efecto de área efectiva se incluirá el área sumergida hasta la línea de plataforma agregando dos punto que para este efecto serán 1a y 70a localizados frente al punto 1 y 70 respectivamente y sobre la línea de plataforma.
3. Para efecto de establecer limites Internacionales por el Oeste municipal se correrían estos puntos adicionales hasta la línea que establece el tratado internacional con la Republica de Panamá (PANAMÁ-LIEVANO BOYD de Noviembre 20 de 1.976 y ESTADOS UNIDOS DE AMERICA-VASQUEZ-SACCIO de Septiembre 8 de 1.972).

[Plano C.G. N° 2](#)

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 19: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división Territorial,

- **Zona de Manejo Especial.**
- **Áreas Corregí mentales.**

La Zona de Manejo Especial, Se determina como el lugar donde se concentran todas las acciones turísticas y también como mecanismo ordenador en el tiempo de la estructura general del municipio, que involucra, la Zona Urbana, La Zona de Expansión Urbana, la Zona de Lagunas Costeras, la Zona de Manglares, las Zonas Industriales, la Zona Institucional de la Infantería de Marina y áreas de terrenos adyacentes a la zona del perímetro Urbano,. señalada en el Plano

El nuevo perímetro urbano Quedará compuesto por la unión de 37 puntos georeferenciados y detallados literalmente permitiendo su fácil localización en terreno y señalados en el [Plano POT C.G No 4.](#)

PUNTO 1. El punto Uno (1), se localiza en el cruce de la línea litoral con el límite que separa los departamentos de Córdoba y Sucre, al Sur del Municipio, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X =1'532.958

Y = 821.723

PUNTO 2. De allí el perímetro Urbano se traza en dirección al Sur a lo largo del límite Departamental, hasta encontrar el punto Dos (2), localizado al Oeste de los predios de Ocensa y Ecopetrol en Coveñas, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1'532.564

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Y = 821.709

PUNTO 3. De allí continúa con rumbo Norte. en un Angulo de 245° hasta encontrar el punto 3, en el cruce con la vía Coveñas-Guayabal, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1'531.178

Y = 822.219

PUNTO 4. Localizado a un lado de la via de acceso a la Isla de Gallinazo y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.128

Y = 827.168

PUNTO 5. Localizado en el cruce del de la via regional y el inicio de la via de acceso a la Isla y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.366

Y = 827.269

PUNTO 6. Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y la via de vehicular tradicional de penetración a Punta de Piedra y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.505

Y = 827.59

PUNTO 7. Localizado a un lado de la via regional y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,534.313

Y = 828.743

PUNTO 8. Localizado a un lado de la via regional y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,534.474

Y = 828.869

PUNTO 9. Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y en la cabeza sur del puente de la boca de la Ciénaga de la Caimanera y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,535.381

Y = 829.615

PUNTO 10 Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y en la cabeza norte del puente de la boca de la Ciénaga de la Caimanera y

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,535.514

Y = 829.614

PUNTO 11 Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y en la cabeza norte del puente del Caño de Marta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,537.506

Y = 831.275

PUNTO 12. Localizado a un lado de la vía regional en la intersección con el carretable que conduce al asentamiento Urbano de Puerto Viejo y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,539.057

Y = 832.084

PUNTO 13. Localizado en el borde izquierdo de la Vía Regional Urbana y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.539.724

Y = 832.455

PUNTO 14 Localizado en la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1539.723

Y = 832.456

PUNTO 15 Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y y la proyección de la vía Pavimentada V5-B llamada como entrada a Villa Juaquiana a cien metros hacia el este, y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,540.172

Y = 832.836

PUNTO 16 Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y en la cabeza norte del puente del Caño de Palo Blanco y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.190

Y = 833.214

PUNTO 17. Localizado a un lado de la vía regional y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.219

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Y = 833.143

PUNTO 18. Localizado en el borde izquierdo de la Via Regional Urbana y la via vehicular Propuesta como V5-A (El Maley.) corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.570

Y = 833.270

PUNTO 19 Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y la Via vehicular de penetración al Mar Propuesta V5-A y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.542.085

Y = 833.545

PUNTO 20 Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y en la cabeza norte del puente del Arroyo La Perdiz y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.542.492

Y = 833.686

PUNTO 21. Localizado a un lado de la via regional existente y la Via Regional Propuesta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.543.000

Y = 834.768

PUNTO 22 Localizado en el borde izquierdo de la Via Regional Urbana Propuesta y el meandro canalizado del Arroyo Pichilin en predios de la Urbanización Tolú-Nuevo y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.543.698

Y = 833.500

PUNTO 23 Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana Propuesta a 250 siguiendo la trayectoria de la misma corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.544.041

Y = 835.711

PUNTO 24. Localizado a un lado de la via regional existente y la Via Regional existente y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1544.345

Y = 835.052

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- PUNTO 25** Localizado en el borde izquierdo de la Via Regional Tolú Coveñas formando una franja de 150 Metros de ancho con esta dentro del predio N° 00-2-001-002 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1544.836
Y = 835.476
- PUNTO 26.** Localizado en el borde derecho o sur de la Via Regional Tolú Sincelejo formando una franja de 150 Metros de ancho con esta dentro atravesando los predios N° 00-2-001-002 y 00-2-001-003 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1544.836
Y = 835.476
- PUNTO 27.** Localizado en el borde Norte de la Via Regional Tolú Sincelejo en el lindero Este del predio N° 00-1-001-067 en la trayectoria del polígono atraviesa la via dando inicio a una franja de 350 Metros de ancho con esta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1545.390
Y = 836.595
- PUNTO 28.** Localizado en el borde Norte de la Via Regional Tolú Sincelejo formando una franja de 350 Metros de ancho con esta atravesando los predios N° 00-1-001-067, 00-1-001-068, 00-1-001-066, 00-1-001-044, 00-1-001-290, 00-1-001-071 y 00-1-001-690 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.545.440
Y = 836.000
- PUNTO 29.** Localizado en el borde Norte de la Via Regional Tolú Sincelejo ampliando la franja a 800 Metros de ancho con esta atravesando de sur a norte el predios N° 00-1-001-071 localizándose en el eje de la via perimetral propuesta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.545.803
Y = 836.000
- PUNTO 30.** Localizado en el borde Norte de la Via perimetral propuesta involucrando al perímetro urbano área de los predios N° 00-1-001-074 00-1-001-255, 00-1-001-072, 00-1-001-077, 00-1-001-081 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.546.054
Y = 835.396

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- PUNTO 31.** Localizado en el puente sobre el Arroyo Guainí en la intersección de la Vía perimetral propuesta y la vía regional las Pitás involucrando al perímetro urbano área de los predios N° 00-1-001-072 y 00-1-001-081, y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.547.040
Y = 835.486
- PUNTO 32** Localizado en la intersección de la Carretera o Vía local V2-A propuesta y la actual vía y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1547.749
Y = 835.476
- PUNTO 33.** Localizado a un lado de la Carretera o Vía local V2-A Propuesta en el quiebre que hace la vía actual para acercarse a la playa y donde se propone una glorieta para direccionar la nueva vía y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.550.133
Y = 836.291
- PUNTO 34** Localizado sobre la vía existente 150 metros antes de la línea litoral y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.550.000
Y = 835.854
- PUNTO 35** Localizado en la intersección de la vía existente y la vía V2-A, propuesta para dar origen a la incorporación de los Predios 001-1-001-341 y 001-1-001-349 al área de Futura Expansión Urbana y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.551.620
Y = 836.072
- PUNTO 36.** Localizado a un lado de la vía existente en el extremo Este de la Manzana 015 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.551.942
Y = 836.105
- PUNTO 37** Localizado a un lado de la vía existente en el extremo Este de la Manzana 003 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.554.765
Y = 837.034

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Se localizaron sobre la línea litoral doce puntos intermedios de referencia que hacen parte del Perímetro y a su vez sirven para definir el límite de las Sub-Zonas

PUNTO 37-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Guacamaya coincidiendo con el punto N° 70 del Perímetro municipal y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.554.871

Y = 835.886

PUNTO 3-A. Localizado en la línea litoral o base del espolón localizado frente a la vía VP-5 de acceso peatonal a la playa y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,532.259

Y = 825.170

PUNTO 6-A. Localizado en la línea litoral o base del espolón localizado frente a la vía de acceso Vehicular a la playa y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.864

Y = 827.164

PUNTO 7-A. Localizado en la línea litoral o base del primer espolón en Te y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,534.426

Y = 828.554

PUNTO 11-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Marta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.537.662

Y = 830.969

PUNTO 15-A. Localizado en la línea litoral frente a la misma vía y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.540.289

Y = 832.399

PUNTO 18-A. Localizado en la línea litoral frente a la misma vía y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.665

Y = 833.032

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- PUNTO 22-A.** Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Arroyo Pichilin. y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.544.419
Y = 834.084
- PUNTO 31-A.** Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Arroyo Guainí. y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.547.401
Y = 835.054
- PUNTO 34-A.** Localizado en la línea litoral frente a la Boca del Francés y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.550.000
Y = 835.711
- PUNTO 36-A.** Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Alegría y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.551.948
Y = 836.014
- PUNTO 37-A.** Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Guacamaya coincidiendo con el punto N° 70 del Perímetro municipal y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.554.871
Y = 835.886

Que a su vez se divide en Zonas y Sub-Zonas delimitadas entre los polígonos que Forman los Sigüientes Puntos PLANO PG - 5

ZONA INDUSTRIAL. ALMACENAMIENTO Y EMBARQUE DE PETROLEO.

Se localiza en el extremo suroeste del Municipio y abarca las instalaciones de las empresas petroleras. Su localización en tierra ocupa un área de 145 Ha. + 089 M² y cuyo perímetro la forma la unión de los sigüientes puntos.

[Plano C.U. - 2](#)

- PUNTO 2.** Del perímetro Municipal que define los Límites con Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, correspondiente a la intersección de las sigüientes coordenadas:
X = 1,532.582

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Y = 821.716

PUNTO 3. Del perímetro Municipal que define los Límites con Santiago de Tolú Departamento de Sucre, correspondiente a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.000

Y = 821.470

PUNTO 4. Localizado en el cruce del carretable de las antiguas parcelas de Algarrobo Perpendicular al final de la pista del aeropuerto militar y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.000

Y = 821.470

PUNTO 5. Localizado a un lado de la pista del aeropuerto militar y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,536.751

Y = 826.543

PUNTO 6. Localizado a un lado de la pista del aeropuerto militar y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,536.751

Y = 826.543

Además del área descrita por los seis punto se considera de uso industrial el área de terreno de playas y el sumergido en el mar donde se localizan los Muelles de operaciones y demás instalaciones inherentes a las operaciones requerida por las empresas que operan este área Industrial.

ZONA INSTITUCIONAL.

INSTALACIONES BASE DE INFANTERÍA DE MARINA

Se localiza en el extremo suroeste del Municipio y abarca las instalaciones de la Infantería de Marina. Su localización en tierra ocupa un área de 200 Ha. + 228 M² y comprende inclusive el área comprendido entre su frente carretera Tolú Santiago de Tolú por medio hasta la línea Litoral incluyendo a Villa Naval. y cuyo perímetro la forma la unión de los siguientes puntos. [Plano C.U. - 2](#)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

-
- PUNTO 4.** Localizado en el cruce del carretable de las antiguas parcelas de Algarrobo Perpendicular al final de la pista del aeropuerto militar y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,533.000
Y = 821.470
- PUNTO 5.** Localizado a un lado de la pista del aeropuerto militar y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,536.751
Y = 826.543
- PUNTO 6.** Localizado a un lado de la pista del aeropuerto militar y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,536.751
Y = 826.543
- PUNTO 7.** Localizado en la línea litoral en dirección Oeste de la última casa de Villa Naval en la intersección de las siguientes Coordenadas:
X = 1,537.454
Y = 827.665
- PUNTO 8.** Localizado a un lado de la carretera Tolú Santiago de Tolú y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,537.054
Y = 827.578
- PUNTO 9.** Localizado a un lado de la vía que del Corregimiento de Guayabal conduce a las Parcelas y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,535.813
Y = 827.534
- PUNTO 10.** Localizado a un lado de la misma vía que del Corregimiento de Guayabal conduce a las Parcelas en el cruce con el arroyo Villeros y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,535.826
Y = 826.840

SUB-ZONA COVEÑAS.

Localización:

Se localiza en el extremo suroeste del perímetro urbano del Municipio y abarca las Manzanas: 027-029-030-031-032-033-034-095-097-096 y las manzanas y predios que origine el loteo de la zona de desarrollo del margen izquierdo de la vía regional **V1A**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona. [Plano C.U. - 3](#)

PUNTO N°1-A Localizado en la línea litoral en dirección Oeste de la última casa de Villa Naval en la intersección de las siguientes Coordenadas:

X = 1,537.454

Y = 827.665

PUNTO 1. Localizado a un lado de la carretera Tolú Santiago de Tolú y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,537.054

Y = 827.578

PUNTO 2. Localizado en el cruce del carretable paralela al oleoducto y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,531.555

Y = 824.530

PUNTO 3. Localizado a cien Metros de la en dirección de la prolongación imaginaria del la Via el Edén y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,531.754

Y = 825.433

PUNTO 3-A. Localizado en la línea litoral o base del espolón localizado frente a la vía **VP-5** de acceso peatonal a la playa y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,532.259

Y = 825.170

SUB-ZONA PUNTA DE PIEDRA.

Localización:

Se localiza entre la vía el Edén y la punta de Piedra. y abarca las Manzanas: 028-024-025-021-019-y las manzanas y predios que origine el loteo de la zona comprendida entre las vías **V2-A V1-B**: Involucra la Manzana N° 019 que se declara como zona desarrollable para urbanizaciones privada de uso residencial hotelero y el desarrollo del margen izquierdo de la vía regional **V1A** (Vía Regional Urbana - Vía Tolú Santiago de Tolú.) comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona. [Plano C.U. - 3](#)

PUNTO 3-A. Localizado en la línea litoral o base del espolón localizado frente a la vía **VP-5** de acceso peatonal a la playa y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

X = 1,532.259

Y = 825.170

PUNTO 3. Localizado a cien Metros de la en dirección de la prolongación imaginaria del la Via el Edén y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,531.754

Y = 825.433

PUNTO 4. Localizado a un lado de la via de acceso a la Isla de Gallinazo y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.128

Y = 827.168

PUNTO 5. Localizado en el cruce del de la via regional y el inicio de la via de acceso a la Isla y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.366

Y = 827.269

PUNTO 6. Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y la via de vehicular tradicional de penetración a Punta de Piedra y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.505

Y = 827.59

PUNTO 6-A. Localizado en la linea litoral o base del espolón localizado frente a la via de acceso Vehicular a la playa y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.864

Y = 827.164

SUB-ZONA LA ENSENADA.

Localización:

Se localiza entre la via a punta de Piedra y el primer espolón en Te. abarca las Manzanas: 018-019- el desarrollo del margen izquierdo de la via regional **V1A** (Via Regional Urbana - Via Tolú Santiago de Tolú.) Manzana 101 comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona.

[Plano C.U. - 3](#)

PUNTO 6-A. Localizado en la línea litoral o base del espolón localizado frente a la via de

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

acceso Vehicular a la playa y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.864

Y = 827.164

PUNTO 6. Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y la via de vehicular tradicional de penetración a Punta de Piedra y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,533.505

Y = 827.59

PUNTO 7. Localizado a un lado de la via regional y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,534.313

Y = 828.743

PUNTO 7-A. Localizado en la línea litoral o base del primer espolón en Te y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,534.426

Y = 828.554

SUB-ZONA LA CAIMANERA.

Localización:

Se localiza entre el primer espolón en Te, y la desembocadura del Caño La Marta abarca las Manzanas: 016-015-014 el desarrollo del margen izquierdo de la via regional **V1A** (Via Regional Urbana - Via Tolú Santiago de Tolú.) Manzana 100 y 099 comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona.

[Plano C.U. - 4](#)

PUNTO 7-A Localizado en la línea litoral o base del primer espolón en Te y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,534.426

Y = 828.554

PUNTO 8. Localizado a un lado de la via regional y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,534.474

Y = 828.869

PUNTO 9. Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y en la

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

cabeza sur del puente de la boca de la Ciénaga de la Caimanera y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,535.381

Y = 829.615

PUNTO 10. Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y en la cabeza norte del puente de la boca de la Ciénaga de la Caimanera y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,535.514

Y = 829.614

PUNTO 11. Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y en la cabeza norte del puente del puente del Caño de Marta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,537.506

Y = 831.275

PUNTO 11-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Marta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.537.662

Y = 830.969

SUB-ZONA PUERTO VIEJO.

Localización:

Se localiza entre la desembocadura del Arroyo de la Marta Y el acceso vehicular del Paisita de Oro.. abarca las Manzanas: 012-009-008 el desarrollo del margen izquierdo de la vía regional **V1A** (Vía Regional Urbana - Vía Tolú Santiago de Tolú.) Manzana 098 comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona. [Plano C.U. - 5](#)

PUNTO 11-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Marta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.537.662

Y = 830.969

PUNTO 11 Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y en la cabeza norte del puente del puente del Caño de Marta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,537.506

Y = 831.275

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- PUNTO 12** Localizado a un lado de la vía regional en la intersección con el carreteable que conduce al asentamiento Urbano de Puerto Viejo y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,539.057
Y = 832.084
- PUNTO 13.** Localizado en el borde izquierdo de la Vía Regional Urbana y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.539.724
Y = 832.455
- PUNTO 14** Localizado en la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1539.723
Y = 832.456
- PUNTO 15.** Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y y la proyección de la vía Pavimentada **V5-B** llamada como entrada a Villa Juaquiana a cien metros hacia el este, y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1,540.172
Y = 832.836
- PUNTO 15-A.** Localizado en la línea litoral frente a la misma vía y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.540.289
Y = 832.399

SUB-ZONA PALO BLANCO.

Localización:

Se localiza entre la el acceso vehicular del Paisita de Oro y los Limites Con la Zona Industrial de Almacenamiento y embarque de Cemento y Materia Prima (material de cantera) abarca las Manzanas: 006 y 005 el desarrollo del margen izquierdo de la vía regional **V1A** (Vía Regional Urbana - Vía Tolú Santiago de Tolú.) Manzana 098 comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona.

[Plano C.U. - 6](#)

- PUNTO 15-A.** Localizado en la línea litoral frente a la misma vía y corresponde a la

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.540.289

Y = 832.399

PUNTO 15. Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y la proyección de la vía Pavimentada **V5-B** llamada como entrada a Villa Juaquiana a cien metros hacia el este, y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1,540.172

Y = 832.836

PUNTO 16. Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y en la cabeza norte del puente del Caño de Palo Blanco y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.190

Y = 833.214

PUNTO 17. Localizado a un lado de la vía regional y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.219

Y = 833.143

PUNTO 18. Localizado en el borde izquierdo de la Vía Regional Urbana y la vía vehicular Propuesta como **V5-A** (El Maley.) corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.570

Y = 833.270

PUNTO 18-A. Localizado en la línea litoral frente a la misma vía y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.665

Y = 833.032

ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA.

ALMACENAMIENTO Y EMBARQUE DE CEMENTO Y MATERIAL DE CANTERA.

Se localiza en el centro de la franja costera y abarca las instalaciones de maniobra y almacenamiento de Cemento, Materia Prima, Material de Cantera de la Sociedad Portuaria Golfo de Morrosquillo S.A.

Su localización en tierra ocupa un área de 23.1 Ha. y cuyo perímetro la forma la unión de los siguientes puntos. [Plano C.U. - 6](#) [Plano Detalle Sociedad Portuaria Golfo de Morrosquillo](#)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

PUNTO 18-A. Localizado en la línea litoral frente a la misma vía y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.665

Y = 833.032

PUNTO 18. Localizado en el borde izquierdo de la Vía Regional Urbana y la vía vehicular Propuesta como **V5-A** (El Maley.) corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.541.570

Y = 833.270

PUNTO 19 Localizado en la intersección de la Carretera o Vía Regional Urbana y la Vía vehicular de penetración al Mar Propuesta V5-A y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.542.085

Y = 833.545

PUNTO 19-A. Localizado en la línea litoral frente a la vía propuesta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.542.168

Y = 833.244

Además del área descrita por los seis puntos se considera de uso industrial el área de terreno sumergido en el mar donde se localizan los Muelles de operaciones y demás instalaciones inherentes a las operaciones requerida por las empresas que operan este área Industrial.

SUB-ZONA LA PERDIZ LA LOMA.

Localización:

Se localiza entre Limite norte de la Zona Industrial de Almacenamiento y embarque de Cemento y el la trayectoria del cause del Arroyo Pichilin hasta su desembocadura, comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona.

[Plano C.U. - 7](#)

PUNTO 19-A. Localizado en la línea litoral frente a la vía propuesta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.542.168

Y = 833.244

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- PUNTO 19.** Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y la Via vehicular de penetración al Mar Propuesta **V5-A** y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.542.085
Y = 833.545
- PUNTO 20.** Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana y en la cabeza norte del puente del Arroyo La Perdiz y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.542.492
Y = 833.686
- PUNTO 21.** Localizado a un lado de la via regional existente y la Via Regional Propuesta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.543.000
Y = 834.768
- PUNTO 22.** Localizado en el borde izquierdo de la Via Regional Urbana Propuesta y el meandro canalizado del Arroyo Pichilin en predios de la Urbanización Tolú-Nuevo y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.543.698
Y = 833.500
- PUNTO 22-A.** Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Arroyo Pichilin. y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:
X = 1.544.419
Y = 834.084

SUB ZONA NÚCLEO DENSAMENTE POBLADO.

Localización:

Se localiza entre los Arroyos Pichilin y El Guainí en el centro tanto de la franja costera del municipio como del Golfo del Morrosquillo, comprendido en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona.

[Plano C.U. - 8](#)

- PUNTO 22-A.** Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Arroyo Pichilin. y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

X = 1.544.419

Y = 834.084

PUNTO 22 Localizado en el borde izquierdo de la Via Regional Urbana Propuesta y el meandro canalizado del Arroyo Pichilin en predios de la Urbanización Tolú-Nuevo y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.543.698

Y = 833.500

PUNTO 23 Localizado en la intersección de la Carretera o Via Regional Urbana Propuesta a 250 siguiendo la trayectoria de la misma corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.544.041

Y = 835.711

PUNTO 24. Localizado a un lado de la via regional existente y la Via Regional existente y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1544.345

Y = 835.052

PUNTO 25 Localizado en el borde izquierdo de la Via Regional Tolú Coveñas formando una franja de 150 Metros de ancho con esta dentro del predio N° 00-2-001-002 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1544.836

Y = 835.476

PUNTO 26. Localizado en el borde derecho o sur de la Via Regional Tolú Sincelejo formando una franja de 150 Metros de ancho con esta dentro atravesando los predios N° 00-2-001-002 y 00-2-001-003 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1544.836

Y = 835.476

PUNTO 27. Localizado en el borde Norte de la Via Regional Tolú Sincelejo en el lindero Este del predio N° 00-1-001-067 en la trayectoria del polígono atraviesa la via dando inicio a una franja de 350 Metros de ancho con esta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1545.390

Y = 836.595

PUNTO 28. Localizado en el borde Norte de la Via Regional Tolú Sincelejo formando una franja de 350 Metros de ancho con esta atravesando los predios N° 00-1-001-067, 00-1-001-068, 00-1-001-066, 00-1-001-044, 00-1-001-290, 00-1-001-

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

071 y 00-1-001-690 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.545.440

Y = 836.000

PUNTO 29. Localizado en el borde Norte de la Vía Regional Tolú Sincelejo ampliando la franja a 800 Metros de ancho con esta atravesando de sur a norte el predios N° 00-1-001-071 localizándose en el eje de la vía perimetral propuesta y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.545.803

Y = 836.000

PUNTO 30. Localizado en el borde Norte de la Vía perimetral propuesta involucrando al perímetro urbano área de los predios N° 00-1-001-074 00-1-001-255, 00-1-001-072, 00-1-001-077, 00-1-001-081 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.546.054

Y = 835.396

PUNTO 30. Localizado en el borde Norte de la Vía perimetral propuesta involucrando al perímetro urbano área de los predios N° 00-1-001-074 00-1-001-255, 00-1-001-072, 00-1-001-077, 00-1-001-081 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.546.054

Y = 835.396

PUNTO 31. Localizado en el puente sobre el Arroyo Guainí en la intersección de la Vía perimetral propuesta y la vía regional las Pitas involucrando al perímetro urbano área de los predios N° 00-1-001-072 y 00-1-001-081, y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.547.040

Y = 835.486

PUNTO 31-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Arroyo Guainí. y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.547.401

Y = 835.054

SUB ZONA EL FRANCÉS.

Localización:

Se localiza entre Limite sur de la Sub-Zona Centro (Densamente Poblado) a partir de la desembocadura del Arroyo Guainí y la boca del Francés hasta su desembocadura,

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona.

[Plano C.U. - 9](#)

PUNTO 31-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Arroyo Guainí. y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.547.401

Y = 835.054

PUNTO 31. Localizado en el puente sobre el Arroyo Guainí en la intersección de la Via perimetral propuesta y la via regional las Pitas y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.547.040

Y = 835.486

PUNTO 32 Localizado en la intersección de la Carretera o Via local V2-A propuesta y la actual via y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1547.749

Y = 835.476

PUNTO 33. Localizado a un lado de la Carretera o Via local V2-A Propuesta en el quiebre que hace la via actual para acercarse a la playa y donde se propone una glorieta para direccionar la nueva via y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.550.133

Y = 836.291

PUNTO 34 Localizado sobre la via existente 150 metros antes de la línea litoral y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.550.000

Y = 835.854

PUNTO 34-A. Localizado en la línea litoral frente a la Boca del Francés y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.550.000

Y = 835.711

SUB ZONA LA ALEGRÍA.

Localización:

Se localiza entre la boca del Francés y la Boca de Alegría, comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona.

[Plano C.U. - 10](#)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

PUNTO 34-A. Localizado en la línea litoral frente a la Boca del Francés y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.550.000

Y = 835.711

PUNTO 34 Localizado sobre la vía existente 150 metros antes de la línea litoral y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.550.000

Y = 835.854

PUNTO 35 Localizado en la intersección de la vía existente y la vía V2-A, propuesta para dar origen a la incorporación de los Predios 001-1-001-341 y 001-1-001-349 al área de Futura Expansión Urbana y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.551.620

Y = 836.072

PUNTO 36. Localizado a un lado de la vía existente en el extremo Este de la Manzana 015 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.551.942

Y = 836.105

PUNTO 36-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Alegría y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.551.948

Y = 836.014

SUB ZONA GUACAMAYAS.

Localización:

Se localiza entre la boca del Alegría y la Boca de Guacamaya, comprendidas en el polígono que describen los siguientes puntos que delimita la Sub-Zona.

[Plano C.U. - 10](#)

PUNTO 36-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Alegría y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.551.948

Y = 836.014

PUNTO 36. Localizado a un lado de la vía existente en el extremo Este de la Manzana

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

015 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.551.942

Y = 836.105

PUNTO 37. Localizado a un lado de la vía existente en el extremo Este de la Manzana 003 y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.554.765

Y = 837.034

PUNTO 37-A. Localizado en la línea litoral frente a la desembocadura del Caño de Guacamaya coincidiendo con el punto N° 70 del Perímetro municipal y corresponde a la intersección de las siguientes coordenadas:

X = 1.554.871

Y = 835.886

Áreas Coregimentales, Se Establece un área predominante para cada uno de los corregimientos espacialmente utilizando para ello diferentes criterios, siendo los más predominantes las vías, los arroyos, tuberías de oleoductos y división predial.

Quedando el área rural dividido en siete corregimientos repartidos en la geografía municipal de la siguiente manera:

En el norte: los corregimientos de Pita e Medio y Pita Abajo,

En el Centro los Corregimientos de Nueva Era, Santa Lucía y Puertoviejo.

En el Sur: los corregimientos de Guayabal y Reparó.

Constituido espacialmente como sigue:

CORREGIMIENTO DE PITA EN MEDIO.

Localización: Está localizado al extremo Norte del Municipio.

Delimitación: El corregimiento de Pita En Medio, de acuerdo a la delimitación asumida por el Plan, determina los siguientes

Limites:

Norte: Municipio de San Onofre.

Sur: Corregimiento de Pita Abajo.

Este: Con la carretera que de Tolviejo conduce a San Onofre.

Oeste: Con el corregimiento de Pita Abajo.

Estructura Espacial:

El Corregimiento de Pita En Medio tiene un área total de 2.671 has y esta compuesto territorialmente por los asentamientos de Pita en Medio como cabecera corregimental, Pita Arriba, Tumba, Las Cruces y Ventura.

[Plano C.R. - 2](#)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

CORREGIMIENTO DE PITA ABAJO.

Localización: Está localizado al extremo Norte del Municipio.

Delimitación: El corregimiento de Pita Abajo, de acuerdo a la delimitación asumida por el Plan, determina los siguientes límites:

Norte: Corregimiento de Pita en Medio.

Sur: Corregimiento de Nueva Era.

Este: con el municipio de Toluviéjo.

Oeste: Con la zona de manejo especial en el área de los manglares de Alegría y Guacamayas.

Estructura Espacial:

El Corregimiento de Pita Abajo tiene un área total de 7.550 has y esta compuesto territorialmente por los asentamientos de Pita Abajo como cabecera corregimental, y las Veredas de Las Palmas, Mirabel, Mónaco, y las Parcelas de Macayepo.

[Plano C.R. - 3](#)

CORREGIMIENTO DE NUEVA ERA

Localización: Está localizado al centro del Municipio.

Delimitación: El corregimiento de Nueva Era, de acuerdo a la delimitación asumida por el Plan, determina los siguientes

Límites:

Norte: Corregimiento de Pita Abajo.

Sur: Corregimiento de Santa Lucía.

Este: Con el municipio de Toluviéjo.

Oeste: Con la zona de manejo especial.

Estructura Espacial:

El Corregimiento de Nueva Era tiene un área total de 4.584 has y esta compuesto territorialmente por el asentamientos de Nueva Era como cabecera corregimental y único asentamiento representativo del corregimiento.

[Plano C.R. - 4](#)

CORREGIMIENTO DE SANTA LUCÍA.

Localización: Está localizado al centro del Municipio.

Delimitación: El corregimiento de Santa Lucia, de acuerdo a la delimitación asumida por el Plan, determina los siguientes Límites:

Norte: Corregimiento de Nueva Era.

Sur: Corregimiento de Puerto Viejo.

Este: Con el municipio de Toluviéjo.

Oeste: Con la zona de manejo especial.

Estructura Espacial:

El Corregimiento de Santa Lucia tiene un área total de 2.507 has y esta compuesto territorialmente por los asentamientos de Santa Lucía Abajo como cabecera corregimental, Santa Lucía Arriba, Puerta Negra, el Palmar.

[Plano C.R. - 5](#)

CORREGIMIENTO DE PUERTO VIEJO.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Localización: Está localizado al centro del Municipio.

Delimitación: El corregimiento de Puerto Viejo, de acuerdo a la delimitación asumida por el Plan, determina los siguientes

Limites:

Norte: Corregimiento de Santa Lucía.

Sur: Municipio de Palmito.

Este: Con el municipio de Tolviejo y Sincelejo.

Oeste: Con la zona de manejo especial, en el área de los manglares de La Caimanera.

Estructura Espacial:

El Corregimiento de Puerto Viejo tiene un área total de 5.970 has y esta compuesto territorialmente por los asentamientos de Puerto Viejo como cabecera corregimental, La Marta, Santa Clara.

[Plano C.R. - 6](#)

CORREGIMIENTO DE GUAYABAL.

Localización: Está localizado al centro del Municipio,

Delimitación: El corregimiento de Guayabal, de acuerdo a la delimitación asumida por el Plan, determina los siguientes Limites:

Norte: Con la zona de Manejo Especial y las instalaciones del complejo petrolero y la Armada Nacional.

Sur: Con el corregimiento de El Reparó.

Este: Con el municipio de Palmito.

Oeste: Con el municipio de San Antero Córdoba.

Estructura Espacial:

El Corregimiento de Guayabal tiene un área total de 1.929 has y esta compuesto territorialmente por los asentamientos de Guayabal como cabecera corregimental, Punta Seca, Represa.

[Plano C.R. - 7](#)

CORREGIMIENTO DE EL REPARO.

Localización: Está localizado al centro del Municipio.

Delimitación: El corregimiento de El Reparó, de acuerdo a la delimitación asumida por el Plan, determina los siguientes Limites:

Norte: Con corregimiento de Guayabal.

Sur: Con el municipio de Palmito y San Antero Córdoba

Este: Con el municipio de Palmito.

Oeste: Con el municipio de San Antero Córdoba.

Estructura Espacial:

El Corregimiento de El Reparó tiene un área total de 1.027 has y esta compuesto territorialmente por los asentamientos de El Reparó como cabecera corregimental, El Mamey, Torrente, Bellavista.

[Plano C.R. - 8](#)

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

de 1997, en el Municipio Santiago de Tolú el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo suburbano , suelo rural y suelo de protección**, y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del Suelo .

ARTICULO 21: SUELO URBANO. Constituido por las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos y corresponde a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción, respondiendo a funciones caracterizadas por actividades productivas generalmente diversificadas y actividades sociales de naturaleza predominantemente colectivas, es un espacio de consumo, almacenamiento y transformación de los recursos naturales y opera como centro de intercambio urbano rural y urbano regional. Se incluyen además del Núcleo Densamente Poblado, el asentamiento poblacional a lo largo de la franja costera o sea el área al interior de la línea del perímetro urbano que se define como el polígono resultante de la unión de 37 punto descritos como sigue a continuación y georeferenciados con el sistema de coordenadas planas.

ARTICULO 22: SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano según lo determine los programas de ejecución, que no presenten riesgos naturales. La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés publico o social.

Dentro de esta categoría se incluyen áreas de desarrollo urbanístico nucleado, pero condicionado a la aprobación de la presentación adecuada que defina la conveniencia y las condiciones de desarrollo de proyectos a desarrollar en las áreas definidas.

ARTICULO 23: SUELO RURAL. Lo constituyen los terrenos municipales no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y el limite municipal como lo señala el [Plano POT C.G. No 13](#).

ARTICULO 24. SUELO SUBURBANO. Se constituye como suelo suburbano las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificaciones como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y en la Ley 142 de 1.994. Forman parte de esta categoría de suelo los correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

ARTICULO 25. SUELO DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad publica

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida posibilidad de urbanizarse.

Se establece como suelo de protección para el municipio las zonas de los bosques de manglar, la zona de playas y los suelos que sostengan las áreas forestales contempladas en el aparte Zonificación Ambiental del presente reglamento.

ARTICULO 26: AREAS CON RÉGIMEN ESPECIAL. Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes Territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

ARTICULO 27: Zona de Resguardo Indígena: La Ley 70 concede derechos de propiedad colectiva sobre la tierra a las comunidades indígenas y negras que han ocupado estos territorios en los últimos 300 años. Su decreto regulatorio (1745) fue firmado el 12 de Octubre de 1995 y su implementación se hará a través del INCORA con el soporte de los Ministerios de Agricultura, medio ambiente y Minas y Energía. Los derechos de propiedad colectiva serán otorgados bajo las dinámicas organizativas de las comunidades afrocolombianas. Pero el uso y control de los recursos naturales será definido por la autoridad ambiental y este debe considerar la visión del ambiente que con el tiempo han desarrollado las comunidades afrocolombianas.

Declárese como zona de régimen especial la Zona de Resguardo Indígena de Torrente como zona legalmente protegida, localizada al Sureste del municipio, en un área de 500 has. resultado de la división territorial de la hacienda Torrente. La comunidad que explota tradicionalmente esta zona es perteneciente al resguardo Indígena de San Andrés de Sotavento, según Cédula Real Española de 1.773; escrituras públicas 27 y 30 de 1870, Notaría del Distrito de Chinú; resoluciones 51 y 43 de 1.990 y 1998, del INCORA.

ZONAS DE CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES DEL MUNICIPIO.

ARTICULO 28: Por medio de la cual se adopta para el Municipio de Santiago de Tolú la siguiente Zonificación Ambiental y los Tipos de Usos.

Plano PG.10

Con la Zonificación Ambiental, se propende por el establecimiento, en áreas claramente definidas , de nuevos tipos de uso de los ecosistemas , para recuperar y conservar la estructura y función de su base natural y proveer así los servicios ambientales que demandan los usuarios para su bienestar y los requerimientos del desarrollo sostenible, y se establecen las medidas necesarias para que los recursos naturales de las zonas continentales y marítimas, que por su destacado valor ecológico y ambiental se asegure la preservación de la flora y fauna, a su vez permitiéndole al municipio identificar, valorar y aprovechar sosteniblemente las potencialidades ambientales que se ofrecen.

ZONAS AMBIENTALES.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

El Municipio y el Golfo de Morrosquillo cuenta con extensas áreas de especial interés ambiental, científico, paisajístico a ser protegidas y conservadas a los cuales dentro del plan se les asignan usos y protecciones específicos.

ARTICULO 29: ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

Esta categoría comprende aquellas zonas del municipio consagradas a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados. Comprende las zonas de Manglares, las Playas, las Rondas de Arroyos, el Mar, los cuerpos de Aguas y Arroyos, áreas de Bosques y los Resguardos Indígenas con presencia en el municipio.

ARTICULO 30: Zonas de Manglares (Z.M).

Corresponden a los Manglares mayores y menores que bordean la Costa del Golfo de Morrosquillo, correspondientes a la jurisdicción del municipio, que por su importancia se considera como un tipo de ecosistema que demanda un tratamiento especial.

Uso del Suelo.

Comprendida dentro de la categorías de Áreas Naturales Protegidas, la Zona de Manglares comprende los siguientes usos:

Usos Principales: Bosques de vegetación natural.
Usos Permitidos: Estudio e investigación sobre flora y fauna.
Usos Restringidos: Ecoturismo.
Usos Prohibidos: Tala de árboles, construcciones con materiales permanentes.
Parágrafo: Para el Uso Prohibido "Tala de árboles", quedará establecido de la siguiente manera: en el corto plazo de la vigencia del P.O.T. se prohibirá la extracción de manglar, pero que de acuerdo a un convenio interinstitucional entre CARSUCRE, MUNICIPIO e INVEMAR y demás entidades del orden Nacional adscritas al MMA, dispondrá la extracción selectiva del material vegetal (Mangle) y su fauna asociada en concertación con la población que de una u otra forma tenga inherencia con el uso de este recurso.

Parágrafo: La corporación autónoma de Sucre CARSUCRE, debe con base en la presente zonificación de este ecosistema, según lo establecido por la Resolución No 924 del 16 de Octubre de 1.997 del Ministerio del Medio Ambiente, identificar conjuntamente con el INPA, las áreas en donde sea factible o no adelantar proyectos de maricultura.

ARTICULO 31: Zonas de Parque Especializado (Z.P.E).

Son las zonas destinadas al establecimiento de parques públicos de gran magnitud, en los cuales predominará un tipo de actividad recreativa que defina su carácter según se precisa

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

a continuación:

- El Parque Especializado del arroyo Pichilín tendrá un carácter predominante deportivo, se caracterizará por su dotación, destinada a la realización de actividades deportivas y a la realización de espectáculos de tipo folclórico, teatral, musical o similares y por contar con espacios para la localización temporal de actividades como circos y parques mecánicos.

Uso del Suelo.

Usos Principales: Parque recreativo de uso público.
Usos Permitidos: Construcciones de escenarios deportivos y Recreacionales.
Usos restringidos: Construcción de vías.
Usos Prohibidos: Urbanizaciones, Condominios. Todos los demás.

- El Parque Especializado de la Sub-zona de Coveñas, tendrá un carácter predominante deportivo.

Uso del Suelo.

Usos Principales: Parque deportivo de uso público.
Usos Permitidos: Construcciones de escenarios deportivos.
Usos restringidos: Construcción de vías.
Usos Prohibidos: Urbanizaciones, Condominios. Todos los demás.

- El Parque Especializado de La Caimanera, corresponde a los manglares que la circundan y en ella predominará actividades de uso educativo relacionado con la conservación del ecosistema de manglar.

Uso del Suelo.

Usos Principales: Bosque de vegetación natural.
Usos Permitidos: Estudio e investigación. Ecoturismo.
Usos Restringidos: Ecoturismo.
Usos Prohibidos: Tala de árboles, Construcciones en materiales permanentes.

PARÁGRAFO: Dentro de los usos se contempla en el corto plazo el establecimiento de una infraestructura donde se controle la realización de la investigación.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- El Parque Especializado de El Francés, tendrá las mismas características del Parque Especializado de La Caimanera.

Usos del Suelo

Usos Principales: Bosque de vegetación natural.

Usos Permitidos: Estudio e investigación. Ecoturismo.

Usos Restringidos: Ecoturismo.

Usos Prohibidos: Tala de árboles, Construcciones en materiales permanentes.

PARÁGRAFO: Para el uso prohibido “tala de árboles”, en el Corto Plazo de la vigencia del Plan se prohíbe la extracción del Mangle, pero de acuerdo a un convenio interinstitucional entre CARSUCRE – MUNICIPIO – INVEMAR y demás Entidades del orden nacional adscrita al Ministerio del Medio Ambiente, dispondrá la extracción selectiva de material vegetal (mangle) y su fauna asociada, en concertación con la población que de una u otra forma tenga ingerencia con el uso de este recurso.

ARTICULO 32: Zonas de Playa Pública (Z.P.P).

Franjas de material no consolidado, presente en la interfase mar-continente, extendiéndose desde la línea de baja marea hasta la línea donde se presenta un cambio marcado en la fisiografía de la costa; incluye normalmente un frente o una parte trasera de playa.

Uso del Suelo.

Usos Principales: Actividades recreativas que no impliquen construcciones y uso industrial en el área de terreno donde se localizan los muelles de operaciones de las empresas que operan en el área.

Usos Permitidos: Embarcaderos menores para uso exclusivamente turístico. Arborización.

Usos Restringidos: Todos los demás.

Usos Prohibidos: Extracción de arenas.

ARTICULO 33: Zonas de Lagunas Costeras (Z.L.C).

Enmarcadas dentro de la zona de Manejo Especial del Municipio, corresponden a los cuerpos de aguas formados detrás de los cordones litorales y en comunicación con el Mar, de origen marino con influencia de las aguas continentales.

Uso del Suelo.

Usos Principales: Conservación de flora y fauna natural.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Usos Permitidos: Pesca de subsistencia, Turismo ecológico.
Usos Restringidos: Todos los demás.
Usos Prohibidos: Realizar recorridos con embarcaciones a motor. Pesca Industrial.

ARTICULO 34: Zonas de Recarga de Acuíferos (Z.R.A).

Corresponde a las zonas en el municipio con potencial hídrico subterráneo y superficial, permitiendo orientar eficientemente los recursos disponibles, así como la promoción del uso eficiente y sostenible de esta agua, para la presente reglamentación serán determinadas como zonas de interés público, según el Artículo 111 de la Ley 99 de 1.993 por estar consideradas como áreas de importancia estratégicas para la conservación del recursos hídricos que surten los acueductos municipales.

Uso del suelo.

Usos Principales: Conservación del recurso hídrico.
Usos Permitidos: Bosques naturales para la protección del recurso hídrico, agricultura y ganadería según la normatización de la zona por el presente reglamento.
Usos Restringidos: Todos los demás.
Usos Prohibidos: Localizaciones de rellenos sanitarios.

ARTICULO 35: Zonas Agrícola en Zona de Recarga de Acuífero (Z.A.r).

Usos Principales: Agricultura de cultivos transitorios y perennes, con alta inversión de capital y mano de obra, con manejo integral biológico.
Usos Permitidos: Protección y Conservación.
Usos Restringidos: Minería, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos: Agricultura y Ganadería con manejo convencional.

ARTICULO 36: Zona Ganadera en Zona de Recarga de Acuífero (Z.G.r).

Usos Principales: Ganadería de doble propósito en pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados en asocio con árboles y arbustos nativos, con manejo integral biológico.
Usos Permitidos: Protección y Conservación.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Usos Restringidos: Minería, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos: Agricultura y Ganadería con manejo convencional.

ARTICULO 37: Zona de Recuperación Forestal Protector en Zona de Recarga de Acuífero (Z.R.F.P.r).

Usos Principales: Bosques Naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico, el ecosistema y la biodiversidad.
Usos Permitidos: Protección, Conservación, Turismo ecológico.
Usos Restringidos: Minería, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 38: Zona de Aprovechamiento Forestal en Zona de Recarga de Acuífero (Z.A.F.r).

Son áreas de plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos, madera, leña, subproductos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales y comprende las áreas de los bosques naturales donde se puede desarrollar actividades de explotación del recurso forestal natural y plantado de manera sostenible esto es manteniendo el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permiten la renovación y persistencia del recurso; siempre y cuando se solicite y apruebe una licencia de explotación forestal persistente expedida por CARSUCRE.

Usos Principales: Forestal Protector-Productor.
Usos Permitidos: Protección, Conservación, Turismo ecológico.
Usos Restringidos: Minería, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 39: Zona de Recuperación Forestal Protector (Z.R.F.P).

Corresponde a las zonas de recuperación de áreas de bosque natural, mediante la reforestación revegetalización con especies nativas, acompañadas de la implementación de prácticas de recuperación de suelos. Comprende a las áreas aledañas a los cauces de los arroyos y represas, la zona de manglares y zonas de bosque.

Usos del Suelo.

Usos Principales: Conservación, recuperación y control de la Flora. Se debe mantener a cada lado de los cauces de los Arroyos sean permanentes o no, alrededor de los depósitos de agua a partir de la periferia una franja forestal de bosque natural no inferior a 30 metros de ancho.
Usos Permitidos: Reforestación con especies nativas. Protección,

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Usos Restringidos:	conservación. Turismo-Recreación.
Usos Prohibidos:	Todos los demás.

Parágrafo: Para la zonas de rondas de arroyos se dejarán como área de reserva 30 m a partir de la máxima cota de inundación, más 20 mts más por considerar un corredor biológico para el caso del arroyo Pichilín, para los otros arroyos y caños que tiene comunicación con el mar se dejaran como zona de reserva 30 mts a partir de la cota máxima de inundación.

ARTICULO 40: Zona de Resguardo Indígena (Z.R.I).

La Ley 70 concede derechos de propiedad colectiva sobre la tierra a las comunidades indígenas y negras que han ocupado estos territorios en los últimos 300 años. Su decreto regulatorio (1745) fue firmado el 12 de Octubre de 1995 y su implementación se hará a través del INCORA con el soporte de los Ministerios de Agricultura, medio ambiente y Minas y Energía. Los derechos de propiedad colectiva serán otorgados bajo las dinámicas organizativas de las comunidades afrocolombianas. Pero el uso y control de los recursos naturales será definido por la autoridad ambiental y este debe considerar la visión del ambiente que con el tiempo han desarrollado las comunidades afrocolombianas.

La Zona de resguardo Indígena, declarada como zona legalmente protegida, presenta en su jurisdicción áreas destinadas a la explotación agropecuaria, bosques naturales con especies nativas y otros recursos renovables con prácticas de manejo y aprovechamiento tradicional indígena.

Uso del Suelo.

Usos Principales:	Explotación agropecuaria y forestal, mediante prácticas de manejo tradicional indígena.
Usos Permitidos:	Plantación de bosques naturales. Construcciones con material no permanente.
Usos Restringidos:	Todos los demás.
Usos Prohibidos:	Industrias.

ARTICULO 41: ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA SOSTENIBLE.

Esta categoría comprende aquellas zonas del municipio donde se presenta condiciones para el desarrollo de actividades productoras involucrando usos de la tierra que estén más acorde con las posibilidades de garantizar un desarrollo sostenible en función de criterios biofísicos, técnicos, sociales, culturales y económicos.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 42: Zonas Agrícolas (Z.A).

Comprende las zonas donde se presenta suelos aptos para desarrollar actividades eminentemente agrícolas de forma tecnificada, semitecnificada y/o de subsistencia con cultivos transitorios o perennes en forma asociada con árboles y arbustos nativos. Complementariamente se pueden desarrollar actividades de protección e recursos naturales, habitación aislada y explotaciones de granja, relacionadas directamente con la actividad principal. Se hace necesario implementar la adecuación de las tierras donde se han de desarrollar las actividades agrícolas, complementadas con labores técnicas propias como la mecanización del suelo, la aplicación de fertilizantes orgánicos e inorgánicos, control integrado de plagas, racionalización en el uso de agroquímicos, diversificación y rotación de cultivos

Uso del Suelo.

Usos Principales:	Los relacionados con la explotación Agrícola intensiva.
Usos Permitidos:	Obras de infraestructura agrícola y adecuación de suelos. Parcelaciones.
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos:	Minería.

ARTICULO 43: Zonas Ganaderas (Z.G).

Son las zonas que por sus condiciones adecuadas de relieve y fertilidad permiten se desarrollen actividades de ganadería, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos. El principal renglón pecuario lo constituye el ganado vacuno, donde se da el tipo de explotación cría con ordeño o doble propósito seguida por la ceba integral. El segundo renglón en importancia lo constituye el ganado porcino cuyas explotaciones se da de manera tradicional. Esta actividad se puede complementar con actividades de conservación y protección de los recursos naturales, con la de habitación aislada y directamente relacionada con la actividad principal.

Uso del Suelo.

Usos Principales:	Los relacionados con la explotación ganadera en general.
Usos Permitidos:	Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas.
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial
Usos Prohibidos:	Minería.

ARTICULO 44: Zona de Utilización Recreacional. (Z.U.R).

Son las zonas cuya localización respecto a las playas, centros urbanos y atractivos turísticos

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

las hace apropiadas para la actividad de turismo recreacional, para excursionismo y contemplación, recreo concentrado, camping, baño y actividades náuticas.

ARTICULO 45: Zona Turística Sur (ZTS).

Comprende la franja de territorio continental comprendida entre los puntos 1, Coordenadas **X = 1,529.604 Y = 821.672** y la desembocadura del arroyo Pichilín, Punto 21-A, **X = 1,544.419 Y = 834.084** esta zona se subdivide en las siguientes subzonas: Coveñas, La Ensenada, Punta de Piedra, La Caimanera, , Puerto Viejo, Palo Blanco, La Perdiz y La Loma.

ARTICULO 46: Zona Turística del Centro Densamente Poblado (ZTCDP).

Comprende la zona delimitada por la trayectoria y desembocadura del arroyo Pichilín Punto 21-A, Coordenadas **X = 1,544.419 Y = 834.084** a lo largo del desarrollo urbano tradicional hasta la trayectoria y desembocadura del arroyo Guaní al Norte Punto 27 A Coordenadas **X = 1,547.401 Y = 835.054**

ARTICULO 47: Zona Turística Norte (ZTN).

Comprende la zona delimitada por la desembocadura del arroyo Guaní en el Punto 27 A Coordenadas **X = 1,547.401 Y = 835.054** y la Boca de Guacamayas, correspondiente a los límites con el municipio de San Onofre al Norte. en el Punto 70 Coordenadas **X = 1,551.897 Y = 835.891**. Se subdivide en las siguientes Sub-zonas: El Francés, La Alegría y Guacamayas.

Uso del Suelo.

Usos Principales: Actividad turística; utilización recreacional.
Usos Permitidos: Recreo concentrado; Camping; Baño, Actividades náuticas. Embarcaderos.
Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 48: Zona Urbana (Z.U).

Se presenta como el área de asentamiento humano tradicional del municipio correspondiente al Núcleo Densamente Poblado y toda el área la franja Costera del municipio al interior de la línea del Perímetro Urbano, donde hay la necesidad de inducir la localización de la población no turística en asentamientos concentrados repartida a lo largo de la estructura urbana, con el fin de asegurar la continuidad física de la misma y la utilización óptima del equipamiento propuesto por la población en su conjunto.

Usos del Suelo.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Las características, los usos y demás normas que regirán en las Zonas Urbanas serán las definidas por El Plan Ordenamiento Territorial en su documento Normas Urbanísticas y de Construcción.

ARTICULO 49: Zona Marítima (Z.M).

Comprende la zona de influencia del Golfo de Morrosquillo determinada como mar territorial, la plataforma continental que corresponde al Golfo de Morrosquillo es la más amplia de la Costa Caribe Colombiana: se extiende hasta más de 70 Kms, medidos perpendicularmente desde la línea de la costa, incluyendo el Golfo propiamente dicho y la parte externa de la plata forma, se caracteriza por una topografía monótona y una pendiente media muy suave inferior a 0.2%.

Usos del Suelo.

Usos Principales:	Pesca y actividades recreativas.
Usos Permitidos:	Pesca artesanal y pesca deportiva.
Usos Prohibidos:	Pesca de arrastre.
Usos restringidos:	Todos los demás.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 50: ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Las áreas que por sus característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

El Municipio de Santiago de Tolú esta expuesto a un nivel de riesgos de ocurrencia de Inundaciones, sequías, vendavales, mar de levas, maremotos y amenazas latentes de ocurrencia de fenómenos explosivos, de conflagraciones y contaminación de ecosistemas marinos y litorales, por derrames de petróleo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Riesgos y Amenazas Naturales, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de Inundaciones, sequía, erosión, fenómenos asociados a las Costas, conflagraciones y explosiones en zonas de almacenamiento de hidrocarburos y por derrames de hidrocarburos.

En [el Plano POT C.G No 11. Plano POT CG. 11-2](#) se señalan las zonas de riesgos y amenazas naturales del Municipio.

PARÁGRAFO: Las zona que atraviese el oleoducto debe dejarse un margen de seguridad de una longitud máxima de cien (100) metros a partir del borde exterior del derecho a via. En esta zona de seguridad no deben permitirse construcciones de viviendas, urbanizaciones y obras relacionadas.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 51: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas y subzonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **Principales, Permitidos, Restringidos o Condicionados, y Prohibidos.**

[Plano C.G. - 12](#)

ARTICULO 52: USOS PRINCIPALES. Los que predominan y definen el carácter de cada zona.

ARTICULO 53: USOS PERMITIDOS. Aquellos que por sus características son compatibles o complementarios con los usos principales.

ARTICULO 54: USOS RESTRINGIDOS O CONDICIONADOS: Por sus características son susceptibles de producir conflictos con los usos principales y permitidos. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona, estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad del POT y requisitos ambientales exigidos por CARSUCRE y además deben ser aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 55: USOS PROHIBIDOS. Los que por su naturaleza producirán impactos

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

altamente negativos sobre los usos principales y permitidos o sobre el medio ecológico de determinada zona.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 56: Para efectos de racionalizar y controlar la localización de las actividades socioeconómicas del municipio se adopta la presente zonificación donde se define el manejo diferenciado de las normas sobre usos y ocupación del suelo en las diferentes zonas del municipio.

ARTICULO 57: Adóptese los siguientes tipos de usos. Área Residencial, Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Producción Económica Sostenible, Áreas de Producción Económica.

ARTICULO 58: Área Residencial. Definida como el área urbanizada o en proceso de urbanización, con presencia de asentamientos humanos tradicionales y condiciones socio culturales propias, destinando proporcionalmente sectores para el comercio, los servicios y otros usos de carácter urbano. Comprende las áreas del Núcleo Densamente Poblado del municipio, así como también las cabeceras de los corregimientos.

ARTICULO 59: Áreas Naturales Protegidas. Comprende aquellas zonas del municipio consagradas a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados. Comprende las zonas de Manglares, las Playas, las Rondas de Arroyos, el Mar, los cuerpos de Aguas y Arroyos, áreas de Bosques y los Resguardos Indígenas con presencia en el municipio.

ARTICULO 60: Área de Producción Económica Sostenible. Comprende aquellas zonas del municipio donde se presenta condiciones para el desarrollo de actividades productoras involucrando usos de la tierra que estén más acorde con las posibilidades de garantizar un desarrollo sostenible en función de criterios biofísicos, técnicos, sociales, culturales y económicos.

ARTICULO 61: Área de Producción Económica. Son las áreas del municipio en donde por sus características tienen un alto potencial de desarrollo de actividades de tipo económico y social, comprende la mayor parte del territorio municipal

ARTICULO 62: Zona Urbana. Comprenden la zona del Núcleo Densamente Poblado, donde hay la necesidad de inducir la localización de la población no turística en asentamientos concentrados repartida a lo largo de la estructura urbana, con el fin de asegurar la continuidad física de la misma y la utilización óptima del equipamiento propuesto por la población en su conjunto.

ARTICULO 63: Zona de Expansión Urbana, Comprende la zonas determinadas y ajustada a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación de infraestructura, busca orientar el crecimiento urbano.

ARTICULO 64: Zona Sub-Urbana. Corresponde la zona de los asentamientos

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

poblacionales corregimentales y los corredores urbanos interregionales. En la Zona Norte: Corregimientos de Pita en Medio y Pita Abajo, en la zona Centro: Corregimientos de Nueva Era, Santa Lucía y Puerto Viejo y en la Zona Sur: Corregimientos de Guayabal y El Reparo.

ARTICULO 65: Zona Residencial Hotelera C-1. Son las Zonas localizadas a lo largo de la carrera primera en el Núcleo Densamente Poblado y a lo largo de la Costa o franja Litoral que incluyen las Sub- Zonas de Coveñas, Punta de Piedra, La Ensenada, Caimanera, Puertoviejo, Palo Blanco, La Perdiz la Loma, El Francés, Alegría y Las Guacamayas , cuyos usos principales son las edificaciones o viviendas turísticas u hotelera y el comercio que les es complementario.

ARTICULO 66: Zona Residencial Hotelera C-2. Zonas Localizadas a lo largo de la carrera segunda y tercera del Núcleo Densamente Poblado, cuyos usos principales son la vivienda turística y vivienda habitacional.

ARTICULO 67: Zona Residencial Comercial. Comprende la zona demarcada por los ejes viales de la calle 15 y 16, donde la actividad comercial es predominante sobre la actividad habitacional.

ARTICULO 68: Zona Residencial Permanente Urbana. Son las zonas de asentamientos concentrados, cuyo uso predominante es la vivienda.

ARTICULO 69: Zona de Manglares. Corresponden a los Manglares mayores y menores que bordean la Costa del Golfo de Morrosquillo, correspondientes a la jurisdicción del municipio, que por su importancia se considera como un tipo de ecosistema que demanda un tratamiento especial, sobresaliendo los manglares de la Ciénaga de La Caimanera, Palo Blanco, Guanín, El Francés, Alegría y Guacamayas.

ARTICULO 70: Zonas Forestales. Corresponden a las plantaciones de árboles nativos, y al establecimiento artificial total o parcial de los ecosistemas degradados por causas naturales o antrópicas para recuperar la productividad y asegurar la diversidad biológica. Comprenden las rondas de Arroyos, Represas y Bosques.

ARTICULO 71: Zonas de Preservación Estricta. Comprende las zonas del municipio que cuentan con una amplia biodiversidad, donde se restringe cualquier clase de actuación humana. Corresponde a las áreas de manglares del municipio de la Ciénaga de La Caimanera, Palo Blanco, Guaní, El Francés, Alegría y Guacamayas.

ARTICULO 72: Zonas de Parque Especializado. Son las zonas destinadas al establecimiento de parques públicos de gran magnitud, localizados al Sur del Núcleo Densamente Poblado y se denominará Parque de Pichilín, en la Sub zona de Coveñas y se denominará Parque de Coveñas y otros en la Sub zona de La Caimanera Y la Subzona de El Francés se denominaran con sus respectivos nombres de la Sub zona y tendrán un carácter eminentemente ecológico.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 73: Zonas de Conservación Activa. Definida como las zonas del municipio donde existen recursos de explotación, los cuales deben ser conservados para evitar su agotamiento. Comprende las áreas de bosques naturales localizadas al Norte del Municipio como así mismo de las rondas de los arroyos, represas.

ARTICULO 74: Zonas de Recuperación Forestal Protector. Corresponde a las zonas de recuperación de áreas de bosque natural mediante la reforestación, revegetalización y que han sufrido degradación por causas naturales o por acción del hombre que deben ser recuperados para evitar procesos de mayor impacto. Comprende las áreas aledañas a los cauces de los arroyos y represas, zona de manglares y de bosque natural.

ARTICULO 75: Zona de Aprovechamiento Forestal. Son áreas de plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos, madera, leña, subproductos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales y comprende las áreas de los bosques naturales donde se puede desarrollar actividades de explotación del recurso forestal natural y plantado de manera sostenible esto es manteniendo el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permiten la renovación y persistencia del recurso; siempre y cuando se solicite y apruebe una licencia de explotación forestal persistente expedida por CARSUCRE.

ARTICULO 76: Zonas de Playa Pública. Definidas como franjas de arena paralelas al mar, comprende las playas a lo largo de la Costa del Golfo de Morrosquillo, siendo un espacio de uso público, donde se desarrollan actividades turísticas recreacionales.

ARTICULO 77: Zonas de Playa Mixta . Corresponde a las franjas costeras industriales y de comercio pesado de La Sociedad Portuaria Golfo de Morrosquillo S.A. , Pestolú , Ecopetrol y Ocesa, donde se permitirá la localización de muelles y zonas de reparación de embarcaciones; y las playas de los predios de la Armada Nacional.

ARTICULO 78: Zonas de Playa Turística. Son las playas localizadas en las restantes zonas residenciales permanentes y hoteleras donde se prevé la instalación de servicios o la realización de acciones para recuperación de playas. Formadas por tres áreas como son:

- ❑ **Zona de Inmersión:** Zona de agua dedicada a la actividad de baño.
- ❑ **Zona de Reposo:** Constituida por arena y destinada al reposo de los bañistas.
- ❑ **Zona de Servicios:** Se localizan los servicios de playa, los senderos peatonales y las áreas arborizadas.

ARTICULO 79: Zonas Inundables. Determinadas como zonas de planicie en relieve plano cóncavo de drenaje imperfecto, donde se depositan temporalmente aguas provenientes de las escorrentías de los arroyos.

ARTICULO 80: Zonas de Lagunas Costeras. Corresponden a los cuerpos de aguas formados detrás de los cordones litorales y en comunicación con el Mar, de origen marino

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

con influencia de las aguas continentales. Comprende las Ciénagas de la Caimanera, La Leche y Trementino.

ARTICULO 81: Zonas de Recarga de Acuíferos. Corresponde a las zonas en el municipio con potencial hídrico subterráneo y superficial, permitiendo orientar eficientemente los recursos disponibles, así como la promoción del uso eficiente y sostenible de esta agua, para la presente reglamentación serán determinadas como zonas de interés público, según el Artículo 111 de la Ley 99 de 1.993 por estar consideradas como áreas de importancia estratégicas para la conservación del recursos hídricos que surten los acueductos municipales.

ARTICULO 82: Zona Marítima de Pesca. Comprende las zonas de mar territorial, como zona económica exclusiva, donde se realiza actividad pesquera que comprende el proceso de investigación, extracción, cultivo, procesamiento y comercialización.

ARTICULO 83: Zonas de Veda de Pesca Industrial. Comprende la zona marítima del Golfo e Morrosquillo delimitada según ACUERDO N° 000012 de 19 del Mes de Noviembre de 1.999 “ Por la cual se zonifica el Litoral Atlántico Colombiano en los Departamentos de Córdoba y Sucre, para el control de las recursos pesqueros, se reserva y limita la zona para la pesca artesanal y se dictan otras disposiciones.” Delimitado de la siguiente manera:

Desde punta Mestizos Latitud 9° 26' 19" Norte Longitud 75° 48' 43" Oeste. Hasta Punta San Bernardo Latitud 9° 42' 02" Norte Longitud 75° 42' 03".

ARTICULO 84: Zona Agrícola. Comprende las zonas donde se presenta suelos aptos para desarrollar actividades eminentemente agrícolas de forma tecnificada, semitecnificada y o de subsistencia con cultivos transitorios o perennes en forma asociada con árboles y arbustos nativos.

ARTICULO 85: Zona Ganadera. Comprende aquellas zonas donde se desarrollarán actividades de ganadería de doble propósito, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos.

ARTICULO 86: Zonas de Desarrollo Turístico.

Con el fin de racionalizar y controlar la localización de actividades y la explotación de los recursos en la franja Costera del municipio, se adopta la definición de Zonas y Sub-zonas, donde se define el manejo diferenciado de las normas sobre usos y ocupación del suelo acorde con las características de cada una de ellas.

Se consideran las siguientes Zonas y Sub-zonas:

- Zonas Industriales.
- Zonas Institucionales.
- Sub-zona Coveñas.
- Sub-zona Punta de Piedra.
- Sub-zona La Ensenada.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

-
- ❑ Sub-Zona La Caimanera.
 - ❑ Sub-zona Puerto Viejo.
 - ❑ Sub-zona Palo Blanco.
 - ❑ Sub-zona La Perdíz y La Loma.
 - ❑ Sub-zona Centro Densamente Poblado.
 - ❑ Sub-zona El Francés.
 - ❑ Sub-zona Alegría.
 - ❑ Sub-zona Guacamayas.

ARTICULO 87 Zona de Desarrollo Turístico Sur. Comprende la franja de territorio continental comprendida entre los puntos 1, Coordenadas $X = 1,529.604$ $Y = 821.672$ y la desembocadura del arroyo Pichilín, Punto 21-A, $X = 1,544.419$ $Y = 834.084$ esta zona se subdivide en las siguientes subzonas: Coveñas, La Ensenada, Punta de Piedra, La Caimanera, , Puerto Viejo, Palo Blanco, La Perdiz y La Loma.

ARTICULO 88: Zona de Desarrollo Turístico Centro Densamente Poblado. Comprende la zona delimitada por la trayectoria y desembocadura del arroyo Pichilín Punto 21-A, Coordenadas $X = 1,544.419$ $Y = 834.084$ a lo largo del desarrollo urbano tradicional hasta la trayectoria y desembocadura del arroyo Guaní al Norte Punto 27 A Coordenadas $X = 1,547.401$ $Y = 835.054$

ARTICULO 89: Zona de Desarrollo Turístico Norte. Comprende la zona delimitada por la desembocadura del arroyo Guaní en el Punto 27 A Coordenadas $X = 1,547.401$ $Y = 835.054$ y la Boca de Guacamayas, correspondiente a los límites con el municipio de San Onofre al Norte. en el Punto 70 Coordenadas $X = 1,551.897$ $Y = 835.891$. Se subdivide en las siguientes Sub-zonas: El Francés, La Alegría y Guacamayas.

ARTICULO 90: Zona Industrial . Comprende las zonas donde se presenta básicamente una actividad portuaria, identificada en tres zonas presentes y representada en el almacenamiento y exportación de crudo correspondientes a los predios de Ecopetrol al Sur del Municipio, el almacenamiento y exportación de cemento en predios del muelle de Tolcemento y el desembarque de productos del mar en predios del muelle de Pestolú.

Usos Principales: Tanques de almacenamiento de combustible e instalaciones anexas como administración cargue y descargue.

Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 91: Zona de Almacenamiento y Embarque de Petróleo. Son las Zonas, que corresponden a los predios de Ecopetrol y Ocesa, donde se permite la localización de actividades industriales de alguna magnitud, de comercio pesado y otros usos complementarios.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Usos Principales: Tanques de almacenamiento de combustible e instalaciones anexas como administración cargue y descargue.

Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 92: Zona de Almacenamiento y Embarque de Cemento. Correspondiente a los predios de la Sociedad Portuaria Golfo de Morrosquillo S.A., donde se presenta actividades de almacenamiento, embarque, cargue y descargue de yeso , clinker, arena, caliche, cemento, carbón, escoria, maquinaria, vehículos, insumos repuestos y demás cargas de importación y exportación.

Usos Principales: Silos, bodegas y patios de almacenamiento de cemento y materiales de cantera.

Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 93: Zona de Acopio y Conservación de Pescado y Mariscos. Zona correspondiente a los predios de la empresa Pestolú, donde se presenta actividad relacionada con el desembarque, conservación y despacho de productos del mar.

Usos Principales: Almacenamiento y procesado de frutos del mar.

Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 94: Zona Institucional. Definida como las zonas que corresponden a las áreas localizadas en el municipio correspondientes a instituciones administrativas, militares, educativas, culturales, deportivas, de salud y recreativas.

PARTE II

COMPONENTE RURAL

ARTICULO 95: Desarrollo Sostenido de las Actividades Agropecuarias. Las actividades de carácter rural del municipio gozaran de tratamiento especial, con el propósito del mejoramiento de la producción y competitividad productiva, mediante el establecimiento de programas que lleven al mejoramiento del nivel de vida del habitante del sector rural.

ARTICULO 96: Sensibilización y sostenibilidad ambiental. Se hace énfasis educativa en materia ambiental, propendiendo por el respeto y conservación de los recursos naturales, especialmente los no renovables, para ello se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las de zonas protección y conservación.

ARTICULO 97: Futuras actividades y usos del Territorio. Comprende el direccionamiento en la planificación Territorial de las actividades agropecuarias y

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

agroindustriales que se encontrarán demarcadas y a las cuales se le establecerá la reglamentación correspondiente para que generen bienestar a la comunidad rural en general sin crear conflictos de usos.

ARTICULO 98 Zonificación del Suelo Rural. Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario, turístico, y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. La planificación del uso racional de los suelos en la zona rural, seleccionando las mejores formas de utilización de la tierra, de distribución y localización de las actividades, se adopta la reglamentación de usos del suelo acorde a las características de cada una de ellas.

ZONAS:

Sub Urbana.
Forestales.
Manglares.
Inundables
Lagunas Costeras.
Resguardo Indígena.
Agrícolas.
Ganaderas.
Marítima
Preservación Estricta.
Conservación Activa.
Recuperación Forestal Protector.
Recarga de Acuíferos.

ARTICULO 99: Adóptese la siguiente Zonificación y asígnense sus usos teniendo en cuenta el carácter e importancia de la localización, de las vías, los usos y asentamientos existentes como también las distintas zonas con respecto a playas y recursos naturales.

TIPOS DE USOS:

Plano C.R. - 9

ARTICULO 100: Área Residencial. Definida como el área urbanizada o en proceso de urbanización, con presencia de asentamientos humanos tradicionales y condiciones socio culturales propias, destinando proporcionalmente sectores para el comercio, los servicios y otros usos.

Urbano. Comprende las áreas del Núcleadas de las cabeceras de los corregimientos.

ARTICULO 101: Áreas Naturales Protegidas. Esta categoría comprende aquellas zonas de la zona rural del municipio consagradas a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados. Comprende las zonas de Manglares, las Rondas de Arroyos, el Mar, los cuerpos de Aguas y Arroyos, áreas de Bosques y los Resguardos Indígenas con presencia en el municipio.

ARTICULO 102: Áreas de Producción Económica. Son las áreas del municipio en donde por sus características tienen un alto potencial de desarrollo de actividades de tipo económico y social, comprende la mayor parte del territorio municipal

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 103: Zona Sub-Urbana (Z.S.). Corresponde la zona de los asentamientos poblacionales corregimientales y los corredores urbanos interregionales. En la Zona Norte: Corregimientos de Pita en Medio y Pita Abajo, en la zona Centro: Corregimientos de Nueva Era y Puerto Viejo y en la Zona Sur: Corregimientos de Guayabal y El Reparó.

ARTICULO 104: Zona de Manglares (Z.M.). Corresponden a los Manglares mayores y menores que bordean la Costa del Golfo de Morrosquillo, correspondientes a la jurisdicción del municipio, que por su importancia se considera como un tipo de ecosistema que demanda un tratamiento especial, sobresaliendo los manglares de la Ciénaga de La Caimanera, Palo Blanco, El Francés, Alegría y Guacamayas.

ARTICULO 105: Zonas Forestales (Z.F). Corresponden a las plantaciones de árboles nativos, y al establecimiento artificial total o parcial de los ecosistemas degradados por causas naturales o antrópicas para recuperar la productividad y asegurar la diversidad biológica. Comprenden las rondas de Arroyos, Represas y Bosques.+

ARTICULO 106: Zonas de Lagunas Costera (Z.L.C). Corresponden a los cuerpos de aguas formados detrás de los cordones litorales y en comunicación con el Mar, de origen marino con influencia de las aguas continentales. Comprende las Ciénagas de la Caimanera, La Leche y Trementino.

ARTICULO 107: Zona de Resguardo Indígena (Z.R.I). Comprende la zona del Resguardo de la Comunidad Indígena de San Andrés de Sotavento localizado en la parte Sur del municipio, denominado como resguardo indígena El Torrente.

ARTICULO 108: Zonas Agrícolas (Z.A). Comprende las zonas donde se presenta suelos aptos para desarrollar actividades eminentemente agrícolas de forma tecnificada, semitecnificada y o de subsistencia con cultivos transitorios o perennes en forma asociada con árboles y arbustos nativos.

ARTICULO 109: Zonas Ganaderas (Z.G). Son las zonas donde se desarrollarán actividades de ganadería de doble propósito, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos.

ARTICULO 110: Zona Marítima de Pesca (Z.M.P). Comprende las zonas de mar territorial, como zona económica exclusiva, donde se realiza actividad pesquera que comprende el proceso de investigación, extracción, cultivo, procesamiento y comercialización.

ARTICULO 111: Adoptese los siguientes Usos en las Zonas.

Definición: Para la planificación del uso racional de los suelos en las zonas enumeradas, se seleccionaron las mejores formas de utilización de la tierra, se adopta una reglamentación de usos del suelo acorde con las características de cada una de ellas. Para cada zona se consideran las siguientes categorías:

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Usos Principales: Los que predominan y definen el carácter de cada zona.

Usos Permitidos: Aquellos que por sus características son compatibles o complementarios con los usos Principales.

Usos restringidos: Los que por sus características son susceptibles de producir conflictos con los usos principales y permitidos de cada zona.

Usos Prohibidos: Los que por su naturaleza producirán impactos altamente negativos sobre los usos principales y permitidos o sobre el medio ecológico de determinada zona.

ARTICULO 112: Área Residencial - Zona Suburbana (Z.S.U). Los usos y demás normas que regirán en las Zonas de Expansión Urbana serán las definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial en su anexo Reglamento Urbano y Normas.

ARTICULO 113: Áreas Naturales Protegidas - Zona de Manglares (Z.M).

Usos Principales: Bosques de vegetación natural.

Usos Permitidos: Estudio e investigación sobre flora y fauna. Ecoturismo.

Usos Restringidos: Ecoturismo.

Usos prohibidos: Tala de árboles, Construcciones en materiales permanentes.

ARTICULO 114: Zonas Forestales (Z.F).

Usos Principales: Conservación de flora y fauna natural; reforestación

Usos Permitidos: Estudio e investigación sobre flora y fauna, Turismo ecológico.

Usos Restringidos: Tala de árboles.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 115: Zonas de Lagunas Costeras (Z.L.C).

Usos Principales: Conservación de flora y fauna natural.

Usos Permitidos: Pesca de subsistencia, Turismo ecológico.

Usos Prohibidos: Realizar recorridos con embarcaciones a motor.

Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 116: Zona de Resguardo Indígena (Z.R.I).

Usos Principales: Explotación agropecuaria con manejo tradicional indígena.

Usos restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 117: Declarase Área de Producción Económica las siguientes:

ARTICULO 118: Zona Agrícola (Z.A).

Usos Principales: Los relacionados con la explotación Agrícola.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Usos Permitidos:	Obras de infraestructura agrícola y adecuación de suelos. Parcelaciones.
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos:	Minería.

ARTICULO 119: Zona Ganadera (Z.G).

Usos Principales:	Los relacionados con la explotación ganadera en general.
Usos Permitidos:	Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas.
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos:	Minería.

ARTICULO 120: Zona Marítima de Pesca (Z.M.P.).

Usos Principales:	Pesca y actividades recreativas.
Usos Permitidos:	Pesca artesanal y pesca deportiva.
Usos Prohibidos:	Pesca de arrastre.
Usos restringidos:	Todos los demás.

ARTICULO 121: ZONAS SEGÚN TRATAMIENTO: Con el fin de racionalizar y controlar la localización de actividades a través del tiempo y el proceso de desarrollo del municipio se adopta la definición de zonas según tratamiento consignada en el Plano [POT C.R No 10](#). En dicha zonificación se define el manejo diferenciado de las normas sobre uso y el proceso de ocupación del suelo en distintas áreas del municipio.

TIPOS DE TRATAMIENTO. Se definen Tres tipos de áreas por Tratamiento, según las categorías siguientes:

Declárense Áreas Naturales Protegidas.

ARTICULO 122: Zonas de Preservación Estricta (Z.P.Es). Comprende las zonas del municipio que cuentan con una amplia biodiversidad, donde se restringe cualquier clase de actuación humana. Corresponde a las áreas de manglares del municipio.

ARTICULO 123: Zonas de Conservación Activa (Z.C.A). Definida como las zonas del municipio donde existen recursos de explotación, los cuales deben ser conservados para evitar su agotamiento. Comprende la zonas de bosques y la ronda de arroyos y represas.

ARTICULO 124: Zonas de Recuperación Forestal Protector (Z.R.F.P.). Corresponde a las zonas de recuperación de áreas de bosque natural y que han sufrido degradación por causas naturales o por acción del hombre que deben ser recuperados para evitar procesos de mayor impacto. Comprende las áreas aledañas a los cauces de los arroyos y represas, zona de manglares y de bosque natural.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 125: Zonas de Lagunas Costeras (Z.L.C). Corresponden a los cuerpos de aguas formados detrás de los cordones litorales y en comunicación con el Mar, de origen marino con influencia de las aguas continentales. Comprende las Ciénagas de la Caimanera, La Leche y Trementino.

ARTICULO 126: Zonas de Veda de Pesca Industrial (Z.V.P.I). Comprende la zona marítima del Golfo e Morrosquillo delimitada según ACUERDO N° 000012 de 19 del Mes de Noviembre de 1.999 “ Por la cual se zonifica el Litoral Atlántico Colombiano en los Departamentos de Córdova y Sucre, para el control de las recursos pesqueros, se reserva y limita la zona para la pesca artesanal y se dictan otras disposiciones.” Delimitado de la siguiente manera:
Desde punta Mestizos Latitud 9° 26’ 19” Norte Longitud 75° 48’ 43” Oeste. Hasta Punta San Bernardo Latitud 9° 42’ 02” Norte Longitud 75° 42’ 03”.

ARTICULO 127: Zona de Resguardo Indígena (Z.R.I). Comprende la zona del Resguardo de la Comunidad Indígena de San Andrés de Sotavento localizado en la parte Sur del municipio, denominado como resguardo indígena El Torrente.

Áreas de Producción Económica.

ARTICULO 128: Zona Agrícola (Z.A). Comprende las zonas donde se presenta suelos aptos para desarrollar actividades eminentemente agrícolas de forma tecnificada, semitecnificada y o de subsistencia con cultivos transitorios o perennes en forma asociada con árboles y arbustos nativos.

ARTICULO 129: Zona Ganadera (Z.G). Son las zonas donde se desarrollarán actividades de ganadería de doble propósito, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos.

USOS EN LAS ZONAS SEGÚN TRATAMIENTO.

Para efectos de la racionalización de la utilización del suelo en las zonas enumeradas, se adopta una reglamentación de usos según tratamiento del suelo de acuerdo a las características de cada zona.

Para cada caso se consideran las siguientes categorías definidas anteriormente:

Usos Principales.

Usos Permitidos.

Usos Restringidos.

Usos Prohibidos.

Áreas Naturales Protegidas.

ARTICULO 130: Zonas de Preservación Estricta (Z.P.Es).

Usos Principales: Bosque de vegetación natural.

Usos Permitidos: Estudio e investigación. Ecoturismo.

Usos Restringidos: Construcciones y edificaciones. Tala.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 131: Zona de Conservación Activa (Z.C.A).

Usos Principales: Conservación de Flora y Fauna Natural; Reforestación
Usos Permitidos: Explotación sostenible de los recursos. Estudio e investigación. Ecoturismo.
Usos Restringidos: Ecoturismo.
Usos Prohibidos: Todos los demás.

ARTICULO 132: Zona de Recuperación Forestal Protector (Z.R.F.P).

Usos Principales: Conservación, recuperación y control de la Flora. Se debe mantener a cada lado de los cauces de los Arroyos sean permanentes o no, alrededor de los depósitos de agua a partir de la periferia una franja forestal de bosque natural no inferior a 30 metros de ancho.

Usos Permitidos: Reforestación con especies nativas.
Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 133: Zonas de Lagunas Costeras (Z.L.C).

Usos Principales: Reserva de recursos hidrobiológicos.
Usos Permitidos: Pesca artesanal, navegación de botes a remo y vela.
Estudio e investigación de Flora y Fauna. Ecoturismo.
Usos Prohibidos: Navegación a motor. Deportes acuáticos. Pesca artesanal con trasmayo y pesca industrial.
Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 134: Zonas de Veda de Pesca Industrial (Z.V.P.I).

Usos Principales: Deportes acuáticos, pesca de subsistencia.
Usos Permitidos: Pesca artesanal.
Usos Prohibidos: Pesca de arrastre.
Usos Restringidos: Todos los demás.

ARTICULO 135: Zona Indígena (Z.I.N).

Usos Principales: Explotación agropecuaria y forestal, mediante prácticas de manejo tradicional indígena.
Usos Permitidos: Plantación de bosques naturales. Construcciones con material no permanente.
Usos Restringidos: Todos los demás.
Usos Prohibidos: Industrias.

Áreas de Producción Económica.

ARTICULO 136: Zona Agrícola (Z.A).

Usos Principales: Los relacionados con la explotación agrícola.
Usos Permitidos: Obras de infraestructura, como depósitos, viviendas y adecuación de tierras. Parcelaciones.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Usos Restringidos: Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos: Minería.

ARTICULO 137: Zona Ganadera (Z.G).

Usos Principales: Los relacionados con la actividad pecuaria y similares.
Usos Permitidos: Obras de infraestructura como silos, establos, vivienda, explotaciones avícolas, porcinas, bovinas y similares. Adecuación de tierras y mejora de pasturas.
Usos Restringidos : Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos: Minería.

PARTE III

COMPONENTE URBANO

ARTICULO 138: POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

Crecimiento Urbano. El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

Densificación del área construida. Se adelantarán las acciones correspondientes que lleven a la optimización del recurso suelo en el perímetro urbano, todo ello con el respeto a las fuentes de agua y normas ambientales, para que se goce de un entorno limpio y conducente a una buena calidad de vivienda y servicios básicos.

Clasificación de los Usos del Suelo Urbano. El área urbana del Municipio Santiago de Tolú se zonificó atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las subzonas, que se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo urbanos y en la tabla correspondiente.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 139: ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se comprende las subzonas de protección y en desarrollo urbanístico que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

ARTICULO 140: PERÍMETRO URBANO: De conformidad con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982, el perímetro urbano fue delimitado por el equipo técnico con la aprobación de la

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

comunidad en las mesas de trabajo de concertación, por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, siguiendo los lineamientos técnicos exigidos para la materia. Iguales especificaciones se tuvieron en cuenta para la adopción de los perímetros urbanos de los siete corregimientos, los cuales se encuentran plasmados en los planos respectivos.

ARTICULO 141: Adóptese el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio Santiago de Tolú es el determinado por la línea envolvente que recorre los 37 puntos descritos en el Artículo 19 del presente acuerdo e indicados en el plano de la zona urbana. [PLANO POT. C.U. 1](#)

ARTICULO 142: El sector Urbano está conformado por las zonas y subzonas, establecidas y descritas en el Artículo 19 y que se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo urbanos.

ZONAS

En Desarrollo Urbanístico

Protección

SUBZONAS

Comercial Consolidada

Comercial por consolidar

De uso mixto

Residencial consolidada

Residencial parcialmente consolidada

Residencial por consolidar

Residencial Hotelera 1 y 2

Institucional Administrativa

Institucional Recreativa

Urbanizable

No urbanizable

De protección

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 143: Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, ver mapa de clasificación general del territorio.

ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 144: Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como los ecosistemas Manglaricos, las rondas de los arroyos y áreas de altas pendientes.

ZONA DE AMENAZAS NATURALES

ARTÍCULO 145: Se consideran zonas de amenazas naturales las que se indican en el Artículo 50 de este Acuerdo, y que se indican en los respectivos planos de zonas de riesgo.

EL ESPACIO PUBLICO

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 146: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTICULO 147: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 148: El Municipio podrá 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.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 149: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural

ARTICULO 150: Se adopta una jerarquización de la estructura vial regional que aparece

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

en el [Plano P.O.T.C.U. 15](#), constituida por los siguientes tipos de vías, definidas a continuación.

Nacionales:

Vía Vehicular Regional (V 1).

Corresponde a la vía que conecta al Municipio con la sub-region del Golfo de Morrosquillo y a su vez la región con el resto del País.

Vía Vehicular Regional Urbana (V1-B).

Son las vías con características similares a la anterior que en su trayectoria atraviesan áreas Urbanas y conforman la red vial principal asegurando la continuidad de la trama urbana.

Regionales:

Vía Vehicular Regional Suburbana (V1-A).

Corresponde a la vía que bordea áreas de Manglares sin Urbanización, zonas de producción agropecuarias y conectan al municipios con sus corregimientos y al municipio con los municipios vecinos.

Vía Vehicular Regional Urbana (V1-B).

Son las vías con características similares a la anterior que en su trayectoria atraviesan áreas Urbanas y conforman la red vial principal asegurando la continuidad de la trama urbana.

Estas vías adquieren características especiales al entrar en contacto trama urbana y su diseño se altera para dar seguridad al tránsito peatonal

Vías Locales:

Vía Vehicular Local (V 2).

Corresponde esta denominación al sistema vial que hace parte de la trama vial que conecta a los diferentes sectores ,zonas y subzonas que conforman al municipio de acuerdo con la subdivisión realizada por el plan para su mejor reglamentación de manejo.

Vía Vehicular Local Urbana (V2-A).

Esta denominación corresponde a la vía vehicular antigua carretera a coveñas en las subzonas de Punta de Piedra, Coveñas coveñitas y la carretera que conecta al centro nucleado del Municipio con las subzonas de El Francés, Alegría y Guacamaya.

Vía Vehicular Local Suburbana (V2-B).

Corresponde esta denominación a las vías internas de los corregimientos y aquellas que conectan a estos con las veredas de su área corregimental.

Vía Vehicular Local de La Playa (V2-C).

Corresponde a los tramos de vías vehicular contra la playa que se mantendrán en algunas subzonas y tendrán característica de Malecón Urbano, en estas vías se define un tratamiento que incluye: zonas arborizadas, senderos peatonales y Pórticos que faciliten la instalaciones de servicios comerciales, gastronómicos y recreativos.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Vía Vehicular Urbana. (V 3).

Esta categorización de vías corresponden a las del centro densamente poblado y algunas áreas que para efecto del desarrollo futuro del municipio se han propuesto como núcleos de desarrollo especializados.

Vía Vehicular Arteria Urbana (V3-A).

Son las vías que por su características de uso tradicional permiten el acceso rápido Asia el interior del núcleo densamente poblado y tradicionalmente han servido para el desplazamiento rápido de los puntos opuesto de la ciudad.

Para mayor comprensión en la nomenclatura de este tipo de vía la hemos subdividido en dos categoría:

V3-A1: Corresponde a las vías tradicionales de trafico rápido existente en el municipio que por necesidad y tradición vienen cumpliendo esta función Urbana como son: la calles 15 y 16 la 8, la carrera segunda, los tramos de calles y carreras que componen la actual circunvalar en el norte y la carrera 9 desde la calle 15 hasta la 8.

Por la función asignada a estas vías se prevé para alguna de ellas la localización de equipamiento comercial y en la reglamentación de construcción se tiene en cuenta la necesidad de mejorar el ancho de sus calzadas y la posibilidad de mejorar la visibilidad en sus intersecciones.

V3-A2: Corresponde a las vías de trafico rápido para los desarrollos propuestos y tendrán característica de diseño especiales en el aspecto de carriles de circulación vehicular separadores central, calzadas peatonal y zonas verde de arborización

Vía Vehicular Borde del Parque Principal (V3-B).

Como su nombre lo indica corresponde a la vía existente del parque principal que por sus característica de uso institucional y comercial merece una reglamentación especial.

Vía Vehicular de Tráfico Lento (V3-c).

Corresponde a las vías secundarias que conforman la malla urbana y no hacen parte de la red vehicular principal pero que poseen el ancho suficiente para absorber un trafico vehicular en doble sentido.

Vía Vehicular de Un Solo Carril (V3-D).

Complementa la anterior denominación pero como su nombre lo indica su capacidad vehicular es mínima .

Solo se utilizara a partir de este reglamento en urbanizaciones que garanticen la posibilidad de parqueos amplios y estratégicamente ubicados ya que por su misma característica no es posible permitir parqueos transitorios en ellas.

Malecón Urbano (V 4).

Corresponde a la carrera primera del centro densamente poblado y mantendrá su

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

carácter de vehicular urbano y peatonal arborizado.

Vía de Penetración al Mar (V 5).

Corresponde a los accesos hasta la playa e todas la sub. zonas del norte y sur del desarrollo de la franja turística, y se constituirán en la posibilidad de dar acceso a las desarrollos turísticos existentes y proyectados que se localicen posterior al frente de los ya existentes con frente al mar.

Por sus características y por existir algunos con condiciones inalterables por el comprometimiento del uso del suelo de los lotes que lo alinderan se subdividen de la siguiente manera:

Vía Vehicular de Penetración (V5-A).

Corresponde a las vías que conectan vehicularmente a los desarrollos Turísticos posterior a la vía V2-A Y V1-B con la vía V2-C y/o el Mar. El ancho mínimo de esta vía será de Seis metros.

Vía Vehicular de Penetración (V5-B).

Corresponde a las vías que conectan vehicularmente a los desarrollos Turísticos posterior a la vía V2-A Y V1-B con la vía V2-C y/o el Mar. El ancho mínimo de esta vía será de Tres metros.

Vía Peatonal de Penetración (V5-P).

Corresponde a las vías que conectan vehicularmente a los desarrollos Turísticos posterior a la vía V2-A con la vía V2-C y/o el Mar. El ancho mínimo de esta vía será de Dos metros.

Vías Peatonales (VP).

Corresponde a vías de trafico exclusivamente peatonal, se clasificaran de acuerdo a su localización e intención de funcionamiento.

Este tipo de vía solo se utilizara para la movilización del peatón pero no será vía de comunicación entre vivienda en urbanizaciones abiertas, en Urbanizaciones cerradas se utilizaran pero manteniendo laterales amplios para jardines o zonas verdes.

Vía Peatonal Principal de la Playa (VP-1).

Corresponde a las vías de trafico peatonal entre la playa y el muro de cierre del lote o línea de propiedad. su ancho ira desde 1.20 hasta tres metros dependiendo la sub -zona de aplicación.

Vía Peatonal Contra el Manglar (VP-3).

Corresponde a las vías de trafico peatonal entre una vía rápida y una zona de manglares; en los caso de que la vía rápida atravesase zonas urbanizadas se localizara de acuerdo al caso pero siempre mantendrá nivel diferente a la vía de circulación vehicular, su ancho ira desde 1.20 hasta tres (3.00Mts.) metros dependiendo la sub- zona de aplicación.

Vía Peatonal en Parque Especializado (VP-4).

El tratamiento de estas vías se hará de acuerdo al diseño y podrán convertirse en

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

sederos o caminos según el caso.

Vía Peatonal en Urbanas (VP-5).

Corresponde a los andenes laterales que deben tener todas las vías urbanas de la ciudad y su ancho mínimo será de 1.20 Mts.

PARÁGRAFO: Para los diseños y construcción de la vías se tendrán en cuenta las determinantes relacionadas con la protección de suelos rurales, suburbano y urbano relacionados en el Numeral 2.3 del artículo quinto de la Resolución 0673 del 30 de septiembre de 1.999.

ARTÍCULO 151: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial P.O.T.C.U. 15. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 152: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Programa de Ejecución del Plan el cual debe insertarse en el Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 153: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera de acuerdo a su clasificación

ARTICULO 154: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente definidas y adecuadas en material afirmado, con andenes y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 155: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 156: Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas de acuerdo con los ejes designados en el Plan.

ARTICULO 157: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

Por expropiación según lo determina la Ley.

Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 158: Las obras correspondientes al Plan Vial correspondientes a las vías locales serán adelantadas por el Municipio o el Departamento.

ARTICULO 159: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 160: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

Cantidad y flujo de tráfico

Ancho de vías y características de su diseño

Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

e: Teniendo en cuenta la visibilidad posible en las intersecciones o esquinas.

ARTICULO 161: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial municipal, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de adecuación.

La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con las Empresas Publicas o quien Preste esta Función , fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de acueductos y alcantarillados. Las empresas prestadoras de los servicios de energía eléctrica, telefonía, gas natural y otros, deberán sujetarse a las disposiciones que para tal efecto fijará esta Secretaría.

PARÁGRAFO El Departamento de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

NOMENCLATURA:

ARTICULO 162: La Secretaría de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la nueva estructura urbana que adquiere el municipio con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO: Fijación de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Secretaría de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, asignará la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo a paz Y salvo del impuesto predial del año en curso.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 163: Los servicios sociales Salud, Educación, Cultura, Recreación y Deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del POT armonizado con el PDM, tomando como base lo expuesto para tal fin en el Programa de ejecución de acuerdo a cada Sector y Sub-Sector

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 164: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física independiente para el manejo y funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del POT armonizado con el PDM, tomando como base lo expuesto para tal fin en el Programa de ejecución de acuerdo a cada Sector y Sub-Sector

PARÁGRAFO: Los Otros servicios domiciliarios que se presten en el territorio municipal por entidades Privadas o independientes al sistema tendrán que acogerse a las directrices trazadas por el municipio y establecidas en el presente Acuerdo.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 165: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de un evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

del POT armonizando con el PDM, tomando como base lo expuesto para tal fin en el Programa de ejecución de acuerdo a cada Sector y Sub-Sector

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 166: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas prevista por el POT.

SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL LOCAL - REGIONAL E INTRAURBANO.

ARTÍCULO 167: Quedan comprendidos dentro de esta clasificación los programas y proyectos cuyo fin es lograr el mejoramiento de la malla vial municipal, buscando mejorar las condiciones de comunicación a nivel interno del sector urbano y entre la cabecera municipal con la cabecera Corregimental y esta con las veredas que la componen.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

ARTÍCULO 168: Comprende el grupo de programas y proyectos que buscan el bienestar de las comunidades en lo referente al manejo ambiental y de los recursos naturales. Ellos son los destinados a garantizar el desarrollo sostenible y servir como patrimonio ecológico de los habitantes del municipio, asegurando el destino económico que el POT asignó para el Municipio.

SISTEMA MUNICIPAL DE USOS DEL SUELO Y ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 169: Se crea la nueva estructura de la secretaria de Planeación Municipal y se entrega la responsabilidad del manejo y uso del suelo tanto rural como urbano a el Departamento de PLANEACIÓN TERRITORIAL el cual propenderá por el cumplimiento de las normas y acciones encaminadas a garantizar una óptima utilización del recurso suelo como patrimonio del municipio, así como de la recuperación y preservación del espacio público tanto en el sector urbano como en la zona rural.

ARTICULO 170: Para garantizar la eficiencia y el cumplimiento del articulo anterior se implementa con carácter obligatorio el certificado plano de que habla la ley 14 de 1.983 para cualquier acto de división subdivisión del territorio Urbano Municipal con fines de titulación, definición, rectificación de linderos y medidas o cambio de Propietario.

PARÁGRAFO: El Certificado de que habla el Artículo anterior podrá se expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por personal idóneo siempre que lo pueda respaldar con su Tarjeta Profesional de Ingeniero, Arquitecto o Tipógrafo pero en ambos casos tendrá que llevar el aval de la Secretaria de Planeación Municipal quien también podrá expedirlo directamente.

El certificado deberá llevar la siguiente información:

- a- Dibujo a Escala del lote localizado en la respectiva Manzana e identificación de la Zona o Sub-Zona donde se localiza de acuerdo a la subdivisión del territorio establecidas en el POT y Adoptadas en el presente Acuerdo.
- b- Numero del predio del cual se subdivide. o del Predio que se desea aclarar.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

-
- c- Coordenadas Planas amaradas al sistema establecido por el IGAC. en cada uno de los vértices que componen el perímetro del lote en estudio.
 - d- Medidas e identificación de los colindantes .
 - e- Área del lote a Titular o sobre el cual se hacen aclaraciones y del lote Matriz si es una segregación.
 - f- Firma del Responsable de la diligencia del Certificado con Tarjeta Profesional.
 - g- Fecha y espacio para la diligencia de reconocimiento por parte de la Secretaria de Planeación.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 171: El desarrollo urbanístico y arquitectónico será un desarrollo armónico con la naturaleza aprovechando cada uno de los atributos físico del área territorial y se hará con las normas establecidas

ARTICULO 114: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 172: TAMAÑO DEL LOTE. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores, Zonas y Sub-Zonas. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas.

ARTICULO 173: DENSIDAD MAXIMA. Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Ver cuadro normas urbanísticas por cada Sub-Zona.

ARTICULO 174: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN, Se hará explícito en cada una de las zonas y subzonas y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas.

ARTICULO 175: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, Se hará explícito en cada una de las zonas y subzonas y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver cuadro normas urbanísticas.

ARTICULO 176: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a. Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La Secretaría de Planeación podrá establecer

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Secretaría de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la Secretaría de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 177: CESIONES COMUNALES:

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

-1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda

-2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda

con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 178: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar la

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada una de zonas y subzonas se establece un porcentaje del área con ese fin preservar, sustituir paulatinamente algún tipo de vegetación que por cambio de uso se requiera, los porcentajes irán desde 3% al 70% del total del lote, parte del cual debe aparecer señalado entre los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales avalada por Carsucre. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 179: VIVIENDA CELADOR: Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes. Solamente será obligatoria para los Condominios y Conjuntos Residenciales Cerrados.

a. En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad No se podrá enajenar. Área máxima 50M2.

b. En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 180: OPCIONES DE INTERVENCIÓN: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

a. Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido (conservación arquitectónica).

b. Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c. Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d. Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para la zona o subzona, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 181: ALTURA MAXIMA. Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las estipuladas para cada zona o subzona del cuadro de normas urbanísticas.

ARTICULO 182: AISLAMIENTOS: Estarán acorde con lo señalado en el cuadro de normas urbanísticas.

ARTICULO 183: EMPATES: Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

en cualquiera de las zonas o subzonas urbanas deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARÁGRAFO: Para cualquiera de las Zonas y Sub-Zonas los lotes de esquina y las construcciones que se realicen en ellos deberán tener un diseño especial que permitan la visibilidad y cumplan con los retiros laterales.

ARTICULO 184: VOLADIZOS: Sobre vías serán los máximos para cada zona o subzona contemplados en el cuadro de normas urbanísticas.

Laterales : Los indicados serán los máximos.

Posteriores: Los indicados serán los máximos.

(Ver cuadro de normas Urbanísticas)

ARTICULO 185: PATIOS. Deberán estar acordes con los índices de ocupación establecidos en el cuadro de normas urbanísticas.

ARTICULO 186: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías cercas transparentes y los otros predios, cerramientos muros en bloque para toda su extensión, altura mínima de 2.20 metros.

En los Frentes que den al Mar La Altura Máxima de los Cerramiento será de 1.20 Metros y en todos los casos se debe mantener la transparencia.

En el sector rural: Cercas transparentes- Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidación u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 187: PUESTOS PARA VEHÍCULOS, Deberán ubicarse dentro del predio:

- Pueden ser cubiertos o al aire libre

- Deberán tener fácil acceso, en ningún caso se tomaran como Zona verde.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 188: Son instancias de gestión del Plan:

a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.

b- El Consejo de Gobierno conformado por la secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento Territorial.

c- La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.

d- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 189: Son instancias de participación:

a- El Consejo Territorial de Planeación CTP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determinó su constitución.

b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Territorial de Planeación y Ordenamiento Territorial, un Miembro de la Sociedad de Ingenieros y Arquitectos del Municipio, un de los Gremios, uno de las empresas Portuarias con asiento en el Municipio, y un representante de las comunidades urbana y rural.

c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 190: LICENCIAS : La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.

2. Licencias de demolición de edificaciones.

3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio urbano o rural.

ARTICULO 191: Para adelantar obras de urbanismo, los profesionales o firmas de la construcción deberán acreditar la idoneidad profesional correspondiente.

ARTICULO 192: Autorización de uso y funcionamiento.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La Secretaría de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de uso para los predios urbanos y rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

ARTICULO 193: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

1. Efectuar solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.
A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijan para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento para las actividades solicitadas, siempre y cuando no impliquen conflictos de uso en la zona o subzona donde se encuentre ubicado.

ARTICULO 194: Licencia para Obras de Urbanismo.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaría de Planeación Municipal determina las normas urbanísticas de la zona o subzona donde se ubique el predio. (**Pliegos de Condiciones a cumplir por parte del Urbanizador o Propietario del Proyecto**)

En esta consulta se establecerá si el predio está afectado o se encuentra ubicado dentro de la Jurisdicción de Dimar y se indicaran los tramites que el interesado deberá cumplir ante esa dependencia previa a la expedición de la Licencia.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador, mediante resolución.

La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: Una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, cuando las obras de adecuación lleven un avance del setenta por ciento (40%), medido a través de la inversión actualizada.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTICULO 195: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado. La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico, tres (3) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial y copia de la escritura de propiedad.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por los profesionales o firmas de la construcción quienes deberán acreditar la idoneidad profesional correspondiente.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas requeridas para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), el paz y salvo vigente del predio. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

ARTICULO 196: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 197: Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

hacerse por consulta directa en la Secretaría de Planeación Municipal.

En esta consulta se establecerá si el predio está afectado o se encuentra ubicado dentro de la Jurisdicción de Dimar y se indicaran los tramites que el interesado deberá cumplir ante esa dependencia previa a la expedición de la Licencia

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los diseños y planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio Urbano

Si la construcción se encuentra ubicado en la zona rural, fuera de las cabeceras Coregimentales solo si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por los profesionales o firmas de la construcción quienes deberán acreditar la idoneidad profesional correspondiente.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 (en papel o en forma magnética) en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen, elaborados y firmados por un Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos correspondientes en la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 198: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 199: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 200: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 201: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 202: Para el desarrollo de proyectos industriales, comerciales e institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas) y agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y del respectivo Plan de manejo.

PARÁGRAFO: El estudio de impacto ambiental y del respectivo plan de manejo debe ser presentado a la CARSUCRE, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de construcción.

PARÁGRAFO: El permiso de utilización para el disfrute de terrenos de bajamar debidamente establecido el carácter del suelo como tal lo expedirá la DIMAR y debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de construcción.

ARTICULO 203: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote mediante la subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijan para cada zona o subzona.

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

b. Distribución de las áreas privadas individuales y comunales con sus respectivos índices.

c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 204:

a. Los propietarios pueden proponer, a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine las Empresas destinadas al manejo de estos servicios.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la infraestructura vial.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control, manejo o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por la entidad competente (CARSUCRE), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación, manejo y mitigación del Impacto Ambiental.

d. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Secretaría de Planeación,
- Concepto favorable previo de CARSUCRE sobre el control y manejo de efectos ambientales (emisiones atmosféricas, disposición de residuos líquidos y sólidos según resolución N° 06730 del 30 de Noviembre de 1.999 – Artículo 5° ítem 2.4 del numeral 5).
- Aceptación de CARSUCRE para el uso y vertimientos de aguas.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 205: Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y/o comunal colindantes.

b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.

c.- Cumplir con las normas exigidas para cada zona o subzona, fijadas en el presente Acuerdo en cuanto a:

- Área del Lote.

- Medidas del frente Mínimo aplicable para cada desarrollo de las Sub-Zonas.

- Medidas de fondo Mínimo aplicable para cada desarrollo de las Sub-Zonas.

SANCIONES

ARTICULO 206: El Alcalde a través de la Secretaría de Planeación, podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO 2: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

PARÁGRAFO 3: Se sancionará la disposición de escombros o sobrantes de construcción en sitios diferentes a las Escombreras que el municipio dispondrá de acuerdo al caso.

Solo el municipio a través de su Secretaria de Planeación podrá autorizar la disposición de escombros en sitios diferentes a los establecidos.

ARTICULO 207: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso- Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 208: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario de Planeación Municipal.

ARTICULO 209: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Secretaría de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 210: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 211: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 212: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 213: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el Artículo anterior, serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 214: En toda resolución que imponga sanciones por contravención de las normas urbanísticas establecidas en este Acuerdo por parte de los profesionales firmas responsables de las obras y Maestros de Obras, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 215: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 216. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 217: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que de que la reglamentación de usos del suelo prevista en este acuerdo no se cumpla, la Secretaría de planeación solicitará ante la autoridad competente la suspensión del Uso no autorizado y el traslado de la actividad al sector donde esté reglamentado el uso correspondiente.

ARTICULO 218: SISTEMA VIAL Diseños de vías y redes de servicios públicos domiciliarios:

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

indicaciones especiales que recomiende las Empresas Publicas Municipales o la entidad que preste estos servicios; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán en material afirmado y con sus respectivos andenes.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 219: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios básicos completos (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.

El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en la zonas o subzonas reglamentadas en este acuerdo, debe elaborar además del proyecto Arquitectónico, estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la secretaria de Planeación o Empresas Publicas Municipales o la entidad que preste estos servicios de acuerdo al Plan Maestro de acueducto y alcantarillado.

DISPOSICIONES GENERALES FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 220: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).

b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.

c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.

d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.

e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- calidad ambiental.
- f. Para los casos en que agremiaciones de viviendas con sus propios esfuerzos hayan adquirido terrenos para adelantar programas de Vivienda de Interés Social el municipio polvera hasta el 70% del área de requerido para Parques y Zonas Verdes.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 221: Adóptese para cada Sub-Zona en siguiente Normatización Urbana:

Sub-Zona Coveñas:

Por pertenecer al desarrollo turístico del Sur se encuentra afectada por la vía regional V1 que une al municipio con el Municipio de San Antero, que al intervenir la Sub-Zona se convierte en V1-B o sea en vía regional Urbana.

Por ser esta una vía de tráfico rápido su ancho será el establecido por el ministerio del transporte y sus laterales estarán afectados por la reglamentación Inherente a este tipo de vías. Para efecto del reglamento los laterales de las vías se denominaran: Lateral Este y Lateral Oeste.

Participan en el sector nucleado de La Coquerita las vías V2-A o vía antigua a Coveñas, V3-C que corresponde a las vías de tráfico lento pero que permiten una doble circulación y las vías V5-A Y V5-B la primera que interconecta La vía Regional con la antigua Carretera a coveñas y la segunda conecta vehicularmente a la vía antigua carretera a coveñas con el tipo de vía que exista frente al mar, su dirección será siempre de Este a Oeste, al igual que las vías VP-1 que permiten al acceso a las playas en Forma Peatonal.

La Sub-Zona posee una estructura Urbana diferenciada como se describe en el capítulo “Composición y Estructura General del Suelo Urbano” característica esta que nos obliga a subdividir las normas para la Sub-Zona como sigue.

Desarrollo Nucleado La Coquerita.

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente	Área	Frente
V1-B	XXX		R.C.	5.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	6 Pisos	70 %			800 m2	20 m.
V1-B		XXX	R.H.	5.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	6 Pisos	70 %	600 m2	15 m.	800 m2	20 m.
V2-A	XXX		RH.	3.00 Mts.	1.00 m.	10.00 m.	6 Pisos	35 %	600 M2	15 m	2.000 m2	20 m
V2-A		XXX	RH.	3.00 Mts.	2.00 m.	3.00 m.	6 Pisos	50 %			1.400 m2	20 m
V3-C	XXX	XXX	R.H.	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	6 Pisos	70%	300 M2	10 m.	800 m 2	15 m.
V5-A	XXX	XXX	R.H	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	6 Pisos	35 %	300 M2	10 m.	800 m2.	20 m.
VP-1	Peatonal frente al Mar		Hotelera	50 m. de la línea de BM	2.00 m	5.00 m.	6 Pisos	35%			1.600 m2	20 m.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Desarrollo Central y Frente al Mar. Entre la Desembocadura del Amansa Guapo a la Via el Edén (V3-C.)

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente	Área	Frente
VÍAS REGIONALES												
V1-B	XXX		R.C.	5.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	70 %			800 m2	20 m.
V1-B		XXX	R.H.	5.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	2 Pisos	70 %	600 m2	15 m.	800 m2	20 m.
VÍAS LOCALES O URBANAS												
V2-A	XXX		RH.	3.00 Mts.	1.00 m.	10.00 m.	3 Pisos	35 %	600 M2	15 m	2.000 m2	20 m
V2-A		XXX	RH.	2.00 Mts.	2.00 m.	3.00 m.	4 Pisos	50 %			1.400 m2	20 m
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.-Para el Margen Oeste de esta vía se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. 2.- Se exige que a este frente se incorporen Fachadas, puede ser: Fachadas Propias del Complejo Hotelero. Vivienda de las Celadurias o Porterías Diseñadas para no permitir frentes desatendidos. 3.- La existencia de Muro de Cierre debe presentar Acabados decorativos y solo se permiten Avisos de identificación del predio que no Sobrepase las medidas de 1.00 m. X 0.50 m.												
V3-C	XXX	XXX	R.H.	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	25%	300 M2	20 m.	2.000 m2	20 m.
V5-A	XXX	XXX	R.H	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	25 %	300 M2	20 m.	2.000 m2	20 m.
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la vía V2-A Y V1-B participaran además las vías V3-C y V5-A 2.- No se permitirá loteos con áreas Menores de 2.000 m2. 3.- Los proyectos para esta Sub- Zona deben incorporar diseño de las Áreas Libres incluyendo el diseño de las áreas verdes, señalando el tipo y manejo de la vegetación.												
VÍAS PEATONALES												
VP-1	Peatonal frente al Mar		Hotelera	50 m. de la línea de BM	2.00 m	5.00 m.	6 Pisos	35%			1.600 m2	20 m.
1.- La vía Peatonal Frente al Mar será construida por cada propietario con las especificaciones exigidas por Planeación y su borde Oeste comenzará en la Línea de Propiedad. (Manteniendo la Continuidad.) 2.- la altura Máxima del Muro de Cerramiento Frente al Mar será de 1.20 – Sobre esta altura no se permite ningún elemento 3.- En el area producto del retroceso se permiten: jardines – Parqueos no Cubiertos – Kioscos con Materiales no Permanente.												

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VÍAS REGIONALES		
V1-B	Vía Regional Urbana	Corresponde a la vía regional que une a los Municipios de Santiago de Tolú y San Antero
VÍAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Vía Vehicular Local	Corresponde a la vía o antigua Carretera a Coveñas
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-A	Vía Vehicular Arteria Urbana	Corresponde las vías que permiten un acceso rápido a un núcleo Densamente Poblado esta vía para efecto de su aplicación se divide en V3-A1 que corresponde a las existentes en el Municipio y V3-A2 que se aplicará a los nuevos desarrollos y constara de dos carriles y un separador.
V3-C	Vía Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la vía vehicular con la peatonal de amplia circulación
V5	Vías de Penetración al Mar	Corresponden a las vías vehiculares que permiten el acceso a la playa
VÍAS PEATONALES		
VP1	Vía Peatonal Frente al Mar	Corresponde a las vías de trafico peatonal entre la Playa y los Muros que definen la Propiedad.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sub-Zona Punta de Piedra.

Normas de Construcción Sub-Zona De Punta de Piedra.

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente Mínimo	Área	Frente Mínimo
VIAS REGIONALES												
V1-B	XXX		R.H.	5.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	2 Pisos	50 %			800 m2	20 m.
V1-B		XXX	R.H.	5.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	70 %	600 m2	15 m.	2.000 m2	20 m.
VIAS LOCALES O URBANAS												
V2-A	XXX		RH.	30.00 Mts.	1.00 m.	10.00 m.	3 Pisos	35 %	600 M2	15 m	2.000 m2	20 m
V2-A		XXX	RH.	2.00 Mts.	2.00 m.	3.00 m.	4 Pisos	50 %			1.400 m2	20 m
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.-Para el Margen Oeste de esta vía se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. 2.- Se exige que a este frente se incorporen Fachadas, puede ser: Fachadas Propias del Complejo Hotelero. Vivienda de las Celadurias o Porterías Diseñadas para no permitir frentes desatendidos. 3.- La existencia de Muro de Cierre debe presentar Acabados decorativos y solo se permiten Avisos de identificación del predio que no Sobrepase las medidas de 1.00 m. X 0.50 m.												
V3-C	XXX	XXX	R.H.	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	25%	300 M2	20 m.	2.000 m2	20 m.
V5-A	XXX	XXX	R.H	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	25 %	300 M2	20 m.	2.000 m2	20 m.
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la vía V2-A Y V1-B participaran además las vías V3-C y V5-A 2.- No se permitirá loteos con áreas Menores de 2.000 m2. 3.- Los proyectos para esta Sub- Zona deben incorporar diseño de las Áreas Libres incluyendo el diseño de las áreas verdes, señalando el tipo y manejo de la vegetación.												
VIAS PEATONALES												
VP-1	Peatonal frente al Mar		Hotelera	50 m. de la línea de BM	2.00 m	5.00 m.	6 Pisos	35%			1.600 m2	20 m.
1.- La vía Peatonal Frente al Mar será construida por cada propietario con las especificaciones exigidas por Planeación y su borde Oeste comenzará en la Línea de Propiedad. (Manteniendo la Continuidad.) 2.- la altura Máxima del Muro de Cerramiento Frente al Mar será de 1.20 – Sobre esta altura no se permite ningún elemento 3.- En el area producto del retroceso se permiten: jardines – Parques no Cubiertos – Kioscos con Materiales no Permanente.												

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES

V1-B	Via Regional Urbana	Corresponde a la vía regional que une a los Municipios de Santiago de Tolú y San Antero
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Via Vehicular Local	Corresponde a la vía o antigua Carretera a Coveñas
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-A	Via Vehicular Arteria Urbana	Corresponde las vías que permiten un acceso rápido a un núcleo Densamente Poblado esta vía para efecto de su aplicación se divide en V3-A1 que corresponde a las existentes en el Municipio y V3-A2 que se aplicará a los nuevos desarrollos y constara de dos carriles y un separador.
V3-C	Via Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la vía vehicular con la peatonal de amplia circulación
V5	Vías de Penetración al Mar	Corresponden a las vías vehiculares que permiten el acceso a la playa
VIAS PEATONALES		
VP1	Via Peatonal Frente al Mar	Corresponde a las vías de trafico peatonal entre la Playa y los Muros que definen la Propiedad.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sub-Zona La Ensenada.

Normas de Construcción Sub-Zona La Ensenada.

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial Comercial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente Mínimo	Área	Frente Mínimo
VIAS REGIONALES												
V1-B	XXX		R.C.	2.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	1 Pisos	50 %	250 m2	15 m.	No se Permitirán	
V1-B		XXX	RH..	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	50 %			800 m2	20 m.
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA: 1.-Para el Margen Oeste de esta via se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. La Solución descrita anteriormente estará diseñada dentro de la Zona de Seguridad de la via para cumplir con los requisitos de seguridad del Peatón exigidas en las vías rápidas o vías Nacionales en los Tramos que intervienen Áreas Urbanas. 2.- Para el Margen Este (Borde de Manglar.) solo se permitirán Construcciones de Baja altura y construidas con Materiales no permanentes – La actividad Permitida serán los Paradores Turísticos ,Restaurantes o similares.												
VIAS LOCALES O URBANAS												
V4	XXX		RH.	5.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	8 Pisos	50 %			600 m2	15
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.- Por las Características de la Sub-Zona, su Ancho de Playas su via Actual y el Paramento descrito por el desarrollo Urbanístico existente, se alternara una solución con característica de Malecón Urbano que llenara las siguientes Soluciones partiendo de la Línea Litoral así: Playa-peatonal – vehicular - Peatonal – antejardín o Retroceso – construcción.												
V5-A			R.H									
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la via V4 Y V1-B participaran además las vías V5-A que permiten la conexión de las dos vías y acercan al desarrollo posterior al Mar en este caso no se prevé Reglamentación pero se asume el inherente a la via para casos especiales												
VIAS PEATONALES												
V5-P	Penetración al Mar		Hotelera									
1.- La via Peatonal de Penetración al Mar o al Malecón no exigirá Frentes, en el Caso de tenerlos se exigirán los retiros mínimos y las alturas serán las mismas Reglamentadas para la via perpendicular a esta.												

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES

V1-B	Via Regional Urbana	Corresponde a la via regional que une a las Municipios de Santiago de Tolú y San Antero
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Via Vehicular Local	Corresponde a la via o antigua Carretera a Coveñas
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-A	Via Vehicular Arteria Urbana	Corresponde las vías que permiten un acceso rápido a un núcleo Densamente Poblado esta via para efecto de su aplicación se divide en V3-A1 que corresponde a las existentes en el Municipio y V3-A2 que se aplicará a los nuevos desarrollos y constara de dos carriles y un separador.
V3-C	Via Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la via vehicular con la peatonal de amplia circulación
V5	Vías de Penetración al Mar	Corresponden a las vías vehiculares que permiten el acceso a la playa
VIAS PEATONALES		
VP1	Via Peatonal Frente al Mar	Corresponde a las vías de tráfico peatonal entre la Playa y los Muros que definen la Propiedad.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sub-Zona La Caimanera.

Normas de Construcción Sub-Zona La Caimanera.

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial Comercial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente Mínimo	Área	Frente Mínimo
VIAS REGIONALES												
V1-B	XXX		R.C.	2.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	1 Pisos	50 %	250 m2	15 m.	No se Permitirán	
V1-B		XXX	RH..	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	50 %			800 m2	20 m.
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA: 1.-Para el Margen Oeste de esta via se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. La Solución descrita anteriormente estará diseñada dentro de la Zona de Seguridad de la via para cumplir con los requisitos de seguridad del Peatón exigidas en las vías rápidas o vías Nacionales en los Tramos que intervienen Áreas Urbanas. 2.- Para el Margen Este (Borde de Manglar.) solo se permitirán Construcciones de Baja altura y construidas con Materiales no permanentes – La actividad Permitida serán los Paradores Turísticos ,Restaurantes o similares.												
VIAS LOCALES O URBANAS												
V2-C	XXX		RH.	25.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	50 %			600 m2	15
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.- Por las Características de la Sub-Zona, su Ancho de Playas su via Actual y el Paramento descrito por el desarrollo Urbanístico existente, se alternara una solución con característica de Via de trafico lento que llenara las siguientes Soluciones partiendo de la Línea Litoral así: Playa-Área Verde I – vehicular - Peatonal – antejardín o Retroceso – construcción.												
V5-A			R.H									
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la via V2-C Y V1-B participaran además las vías V5-A que permiten la conexión de las dos vías y acercan al desarrollo posterior al Mar en este caso no se prevé Reglamentación pero se asume el inherente a la via para casos especiales												
VIAS PEATONALES												
V5-P	Penetración al Mar		Hotelera									
VP-3	Via Peatonal Contra el Manglar											
1.- La via Peatonal de Penetración al Mar no exigirá Frentes, en el Caso de tenerlos se exigirán los retiros mínimos y las alturas serán las mismas Reglamentadas para la via perpendicular a esta. 2.- La via Peatonal Contra el Manglar se construirá entre el Margen Este y la Via Regional y no se permitirán Construcciones en ningunos de sus bordes.												

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES

V1-B	Via Regional Urbana	Corresponde a la via regional que une a las Municipios de Santiago de Tolú y San Antero
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Via Vehicular Local	Corresponde a la via o antigua Carretera a Coveñas
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-A	Via Vehicular Arteria Urbana	Corresponde las vías que permiten un acceso rápido a un núcleo Densamente Poblado esta via para efecto de su aplicación se divide en V3-A1 que corresponde a las existentes en el Municipio y V3-A2 que se aplicará a los nuevos desarrollos y constara de dos carriles y un separador.
V3-C	Via Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la via vehicular con la peatonal de amplia circulación
V5	Vías de Penetración al Mar	Corresponden a las vías vehiculares que permiten el acceso a la playa
VIAS PEATONALES		

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

.Normas de Construcción Sub-Zona Puerto Viejo. Sub-Zona Puerto Viejo.

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial Comercial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente Mínimo	Área	Frente Mínimo
VIAS REGIONALES												
V1-B	XXX		R.C.	2.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	1 Pisos	50 %	250 m2	15 m.	No se Permitirán	
V1-B		XXX	RH..	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	50 %			1.000 m2	20 m.
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA: 1.-Para el Margen Oeste de esta vía se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborescente con especies de Bajo Crecimiento. La Solución descrita anteriormente estará diseñada dentro de la Zona de Seguridad de la vía para cumplir con los requisitos de seguridad del Peatón exigidas en las vías rápidas o vías Nacionales en los Tramos que intervienen Áreas Urbanas. 2.- Para el Margen Este (Borde de Manglar.) solo se permitirán Construcciones de Baja altura y construidas con Materiales no permanentes – La actividad Permitida serán los Paradores Turísticos ,Restaurantes o similares. 3.-No se Permitirá ningún tipo de Construcción en el Margen Este en el frente comprendido desde La Ciénaga “El Charcón hasta el punto donde se une la vía V1-B Propuesta y la Existente, cuyo punto se identifica en el sistema de Coordenadas Planas es el siguiente: X = 1.538.366 Y = 831.882												
VIAS LOCALES O URBANAS												
V2-C	XXX		RH.	30.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	8 Pisos	50 %			600 m2	15
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.- Por las Características de la Sub-Zona, su Ancho de Playas su vía Actual y el Paramento descrito por el desarrollo Urbanístico existente, se alternara una solución con característica de Vía de tráfico lento que llenara las siguientes Soluciones partiendo de la Línea Litoral así: Playa-Área Verde– vehicular - Peatonal – antejardín o Retroceso – construcción.												
V5-A			R.H									
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la vía V2-C Y V1-B participaran además las vías V5-A que permiten la conexión de las dos vías y acercan al desarrollo posterior al Mar en este caso no se prevé Reglamentación pero se asume el inherente a la vía para casos especiales												
VIAS PEATONALES												
V5-P	Penetración al Mar		Hotelera									
VP-3	Vía Peatonal Contra el Manglar											
1.- La vía Peatonal de Penetración al Mar no exigirá Frentes, en el Caso de tenerlos se exigirán los retiros mínimos y las alturas serán las mismas Reglamentadas para la vía perpendicular a esta. 2.- La vía Peatonal Contra el Manglar se construirá entre el Margen Este y la Vía Regional y no se permitirán Construcciones en ningunos de sus bordes.												

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES		
V1-B	Vía Regional Urbana	Corresponde a la vía regional que une a los Municipios de Santiago de Tolú y San Antero
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Vía Vehicular Local	Corresponde a la vía o antigua Carretera a Coveñas
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-A	Vía Vehicular Arteria Urbana	Corresponde las vías que permiten un acceso rápido a un núcleo Densamente Poblado esta vía para efecto de su aplicación se divide en V3-A1 que corresponde a las existentes en el Municipio y V3-A2 que se aplicará a los nuevos desarrollos y constara de dos carriles y un separador.
V3-C	Vía Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la vía vehicular con la peatonal de amplia circulación
V5	Vías de Penetración al Mar	Corresponden a las vías vehiculares que permiten el acceso a la playa

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sub-Zona Palo Blanco

Cuadro 20 . Normas de Construcción Sub-Zona Palo Blanco.

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial Comercial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente Mínimo	Área	Frente Mínimo
VIAS REGIONALES												
V3-A	XXX		R.C.	2.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	1 Pisos	50 %	250 m2	15 m.	No se Permitirán	
V3-A		XXX	RH.	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	50 %			1.000 m2	20 m.
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA: 1.-Para el Margen Oeste de esta vía se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. La Solución descrita anteriormente estará diseñada dentro de la Zona de Seguridad de la vía para cumplir con los requisitos de seguridad del Peatón exigidas en las vías rápidas o vías Nacionales en los Tramos que intervienen Áreas Urbanas. 2.- Para el Margen Este (Borde de Manglar.) solo se permitirán Construcciones de Baja altura y construidas con Materiales no permanentes – La actividad Permitida serán los Paradores Turísticos ,Restaurantes o similares. 3.-No se Permitirá ningún tipo de Construcción en el Margen Este en el frente comprendido inundadle desde la entrada a Sebastián hasta el Primer Punte de el Caño Palo blanco.												
VIAS LOCALES O URBANAS												
V2-C	XXX		RH.	50.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	8 Pisos	35 %			2000 m2	15
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.- Por las Características de la Sub-Zona, su Ancho de Playas su vía Actual y el Paramento descrito por el desarrollo Urbanístico existente, se alternará una solución con característica de Vía de tráfico lento que llenara las siguientes Soluciones partiendo de la Línea Litoral así: Playa-Área Verde– vehicular - Peatonal – antejardín o Retroceso – construcción.												
V5-A			R.H									
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la vía V2-C Y V1-B participaran además las vías V5-A que permiten la conexión de las dos vías y acercan al desarrollo posterior al Mar en este caso no se prevé Reglamentación pero se asume el inherente a la vía para casos especiales OBSERVACIÓN: La Sub-Zona se encuentra irrigada por una serie de caños que interconectan importantes cuerpos de Agua que mantienen una exuberante vegetación que a su vez es el habitat de muchas especies nativas. Esta condición exige que los proyectos para esta Sub-Zona Consulten la realidad natural y además de las Normas ligadas a la malla vial se enfatice en las inherentes a los retiros exigidos para caños y cuerpos de aguas de que trata la Legislación Ambiental ley 99 de 1.993 -Resolución N° 1602 de Diciembre 21 de 1.995 - Resolución N° 020 de Enero 9 de 1.996 – Decreto 1541 de 1.978 – Decreto 901 de Abril 1 de 1997.												
VIAS PEATONALES												
V5-P	Penetración al Mar		Hotelera									
VP-3	Vía Peatonal Contra el Manglar											
1.- La vía Peatonal de Penetración al Mar no exigirá Frentes, en el Caso de tenerlos se exigirán los retiros mínimos y las alturas serán las mismas Reglamentadas para la vía perpendicular a esta. 2.- La vía Peatonal Contra el Manglar se construirá entre el Margen Este y la Vía Regional y no se permitirán Construcciones en ningunos de sus bordes.												

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES

V1-B	Vía Regional Urbana	Corresponde a la vía regional que une a los Municipios de Santiago de Tolú y San Antero
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Vía Vehicular Local	Corresponde a la vía o antigua Carretera a Coveñas
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-A	Vía Vehicular Arteria Urbana	Corresponde las vías que permiten un acceso rápido a un núcleo Densamente Poblado esta vía para efecto de su aplicación se divide en V3-A1 que corresponde a las existentes en el Municipio y V3-A2 que se aplicará a los nuevos desarrollos y constara de dos carriles y un separador.
V3-C	Vía Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la vía vehicular con la peatonal de amplia circulación

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sub-Zona La Perdiz- La Loma.

Normas de Construcción Sub-Zona La Perdiz- La Loma.

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial Comercial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente Mínimo	Área	Frente Mínimo
VIAS REGIONALES												
V1-B	XXX		R C.	2.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	1 Pisos	50 %	250 m2	15 m.	No se Permitirán	
V1-B		XXX	RH..	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	50 %			1.000 m2	20 m.
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA: 1.-Para el Margen Oeste de esta vía se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. La Solución descrita anteriormente estará diseñada dentro de la Zona de Seguridad de la vía para cumplir con los requisitos de seguridad del Peatón exigidas en las vías rápidas o vías Nacionales en los Tramos que intervienen Áreas Urbanas. 2.- Para el Margen Este No se permitirán Construcciones hasta tanto no se establezcan condiciones para dar paso al desarrollo al área de expansión propuesta para la Sub-Zona.												
VIAS LOCALES O URBANAS												
V2-C	XXX		RH.	25 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	35 %			2000 m2	15
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.- Por las Características de la Sub-Zona, su Ancho de Playas su vía Actual y el Paramento descrito por el desarrollo Urbanístico existente, se alternará una solución con característica de Vía de tráfico lento que llenara las siguientes Soluciones partiendo de la Línea Litoral así: Playa-Área Verde- vehicular - Peatonal - antejardín o Retroceso - construcción.												
V5-A			R.H									
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la vía V2-C y V1-B participaran además las vías V5-A que permiten la conexión de las dos vías y acercan al desarrollo posterior al Mar en este caso no se prevé Reglamentación pero se asume el inherente a la vía para casos especiales OBSERVACIÓN: Por encontrarse el tráfico suspendido en forma paralelo al mar por la Sub-Zona Industrial de la sociedad Portuaria Golfo de Morrosquillo se Dará Solución a la continuidad Mediante dos vías tipo V5 que harán límite con la concesión Portuaria.												
VIAS LOCALES O URBANAS PARA LOS FUTUROS DESARROLLOS												
V3-A	XXX	XXX	R.H.	6.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	40%	400 M2	10 m.	1200 m 2	15 m.
V3-C	XXX	XXX	R.H.	5.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	40%	400 M2	10 m.	1200 m 2	15 m.
VIAS PEATONALES												
V5-P	Via Peatonal frente al Mar		R.H	25 Mts	1.00	5.00	8 Pisos	50%			1.000 m2	20 m.
VP-4	Via Peatonal Parques E.											
1.- La vía Peatonal de Penetración al Mar no exigirá Frentes, en el Caso de tenerlos se exigirán los retiros mínimos y las alturas serán las mismas Reglamentadas para la vía perpendicular a esta. 2.- La vía Peatonal Contra el Manglar se construirá entre el Margen Este y la Vía Regional y no se permitirán Construcciones en ningunos de sus bordes.												

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES

V1-B	Vía Regional Urbana	Corresponde a la vía regional que une a los Municipios de Santiago de Tolú y San Antero
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Vía Vehicular Local	Corresponde a la vía o antigua Carretera a Coveñas
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-A	Vía Vehicular Arteria Urbana	Corresponde las vías que permiten un acceso rápido a un núcleo Densamente Poblado esta vía para efecto de su aplicación se divide en V3-A1 que corresponde a las existentes en el Municipio y V3-A2 que se aplicará a los nuevos desarrollos y constara de dos carriles y un separador.
V3-C	Vía Vehicular de Tráfico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un tráfico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la vía vehicular con la peatonal de amplia circulación

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sub-Zona Núcleo Densamente Poblado.

Área de Desarrollo Urbano Residencial Permanente.

a. Estrato 1 – Bajo Bajo.

Son áreas residenciales que necesitan rehabilitación, consolidación y ordenación de su territorio y tienen infraestructura básica insatisfecha por ser en su mayoría generadas por desarrollos espontáneos.

Hacen parte de estas áreas los barrios: Playa Hermosa Sector Oeste comprendido entre la carrera 1^a- la carrera 2^a y las manzanas 150 – 155 – 156 –157 - 158 – 159 – 160 – 161 – 162 – 163 , Barrio Gracia de Dios, Barrio el Símbolo, Barrio el Edén, Barrio Betania, Barrio Luis Carlos Galán.

También quedan incluido las áreas comprendidas en la ampliación del perímetro Urbano identificadas en los planos oficiales como ADU 1

- ❑ **Densidad propuesta:** 60 viviendas por hectárea, densidad máxima 80 viviendas por hectárea.
- ❑ **Lote Mínimo.** Los lotes del sector central deberán tener un área de 72 mts² y un frente de 6 metros como mínimos.
- ❑ **Antejardines.** En todos los casos se exigirá un Antejardín o Retroceso de 2.50 Mts. como mínimo, a partir del borde interior del Anden.

Para los casos de Lotes de Esquina el retroceso o Antejardín se cumplirá para ambas Vías de acuerdo a su clasificación pero nunca será inferior a los 2.50 Metros.

- ❑ **Aislamientos Laterales.** Se exige por lo menos un retiro lateral por cada lote con medidas mínimas de 1.00 Mts. y se recomienda se localice en el mismo lado de la localización de las alcobas que a su vez se sugiere que no se expongan al sol de la tarde.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

En lotes mínimos con frente de 6 mts. no se exigirá retiro Laterales por lo cual se permite el adosamiento pero se hacen los siguientes requerimientos:

Área máxima construida 1er piso para el lote tipo	57,6 mts 2
Índice de Construcción	130%
Área total máxima construida lote tipo	93,6 mts 2
Aislamiento Frontal (paramento)	Sobre vía vehicular 3.00 mts / vía peatonal 4.5 mts a partir del lindero del lote borde interno del andén
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	No permitidas
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	No permitidas
- Balcones laterales	Mínimo 1.00 metros del lindero

❑ **Aislamientos Posteriores.** En este estrato el aislamiento posterior se permite en primer piso hasta la mitad del lote y mínimo de 5 metros en segundo piso mínimo 3.00 metros.

❑ **Alturas Máximas.** La altura máxima será de 6.50 Mts. equivalente a 2 pisos.

❑ **Perfil de Fachadas:**

- **Voladizos:** 30% del Retiro Frontal.

- **Escaleras:** no se permite escaleras descubiertas y su construcción se hará ocupando el espacio permisible para construcción, en ningún caso se podrá utilizar los retiros frontales para la construcción de estas.

Nota: el presente reglamento tiene aplicación para viviendas construidas antes de la adopción del Plan.

- **Cerramientos Transparente:** Su altura Máxima será de 1.20 metros Cuando sean Construidos con Materiales pesados o que permitan transparencia de Menos de un 80% y hasta de 2.00 cuando ofrezcan transparencia por encima de este porcentaje.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- **Parqueos:** No se exige.

- **Parque para visitantes:** En Urbanizaciones se exige 1 por cada 10 viviendas.

b. Estrato 2 – Bajo.

Área residencial donde predomina el loteo de viviendas continuas y asiladas unifamiliares, bifamiliares con una densificación media.

Densidad: 30 viviendas por hectárea.

Hacen parte de estas áreas los barrios: Samora, San Isidro, el Cangrejo, Urbanización Maravilla, San Miguel, El Progreso, Santuario, San Felipe, Mafufo, Santa Catalina, Morrosquillo y Brisas del Mar. Arroyito, Centro, Callenueva, las Manzanas, También quedan incluido las áreas comprendidas en la ampliación del perímetro Urbano identificadas en los planos oficiales como ADU 2

- Densidad propuesta:** 40 viviendas por hectárea, densidad máxima existente 60 viviendas por hectárea.
- Lote Mínimo.** Los lotes del sector central deberán tener un área de 160 mts² y un frente de 8 metros como mínimos.
- Antejardines.** En todos los casos se exigirá un Antejardín o Retroceso de 2.50 Mts. como mínimo, a partir del borde interior del Anden.

Para los casos de Lotes de Esquina el retroceso o Antejardín se cumplirá para ambas Vías de acuerdo a su clasificación pero nunca será inferior a los 2.50 Metros.

- Aislamientos Laterales.** Se exige por lo menos un retiro lateral por cada lote con medidas mínimas de 1.00 Mts. y se recomienda se localice en el mismo lado de la localización de las alcobas que a su vez se sugiere que no se expongan al sol de la tarde.

Área máxima construida 1er piso para el lote tipo	320 mts 2
Índice de Construcción	200%
Área total máxima construida lote tipo	200 mts 2
Aislamiento Frontal (paramento)	Sobre vía vehicular 2.50 mts / vía peatonal 4.5 mts a partir del lindero del lote borde interno del andén
- Adosamiento primer piso	Permitido pero en este caso se

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

	manejaran patios internos o de iluminación y ventilación que en area se iguale al equivalente del aislamiento requerido
- Adosamiento segundo piso	Negado
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	No permitidas en caso de adosamiento
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	No permitidas en caso de adosamiento
- Balcones laterales	Mínimo 1.00 metros del lindero

❑ **Aislamientos Posteriores.** En este Area el aislamiento posterior se permite en primer piso hasta la mitad del lote y mínimo de 5 metros en segundo piso mínimo 3.00 metros.

❑ **Alturas Máximas.** La altura máxima será de 18.5 Mts. equivalente a 5 pisos.

❑ **Perfil de Fachadas:**

- **Voladizos:** 50% del Retiro Frontal.

- **Escaleras:** no se permite escaleras descubiertas y su construcción se hará ocupando el espacio permisible para construcción, en ningún caso se podrá utilizar los retiros frontales para la construcción de estas.

Nota: el presente reglamento tiene aplicación para viviendas construidas antes de la adopción del Plan.

- **Cerramientos Transparente:** Su altura Máxima será de 1.20 metros Cuando sean Construidos con Materiales pesados o que permitan transparencia de Menos de un 80% y hasta de 2.00 cuando ofrezcan transparencia por encima de este porcentaje.

- **Parqueos:** No se exige.

- **Parque para visitantes:** En Urbanizaciones se exige 1 por cada 10 viviendas.

c. Estrato 3 – Medio Bajo.

Área residencial donde predomina el loteo de viviendas continuas y asiladas unifamiliares, bifamiliares con una densificación media.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Densidad: 40 viviendas por hectárea.

Hacen parte de estas áreas los barrios: Arroyito, Centro, Callenueva, las manzanas 050 – 069 – 349 – 058 – 084 – 097 – 107 – 098 del Barrio el Progreso, las Manzanas 051 – 070 – 052 – 071 – 086. y la urbanización Tolunuevo. También quedan incluido las áreas comprendidas en la ampliación del perímetro Urbano identificadas en los planos oficiales como ADU 3

- ❑ **Densidad propuesta:** 35 viviendas por hectárea, densidad máxima existente 40 viviendas por hectárea.
- ❑ **Lote Mínimo.** Los lotes del sector central deberán tener un área de 250 mts² y un frente de 10 metros como mínimos.
- ❑ **Antejardines.** En todos los casos se exigirá un Antejardín o Retroceso de 3.00 Mts. como mínimo, a partir del borde interior del Anden.

Para los casos de Lotes de Esquina el retroceso o Antejardín se cumplirá para ambas Vías de acuerdo a su clasificación pero nunca será inferior a los 2.50 Metros.

- ❑ **Aislamientos Laterales.** Se exige por lo menos un retiro lateral por cada lote con medidas mínimas de 1.00 Mts. y se recomienda se localice en el mismo lado de la localización de las alcobas que a su vez se sugiere que no se expongan al sol de la tarde.

Área máxima construida 1er piso para el lote tipo	320 mts 2
Índice de Construcción	200%
Área total máxima construida lote tipo	200 mts 2
Aislamiento Frontal (paramento)	Sobre vía vehicular 3.00 mts / vía peatonal 4.5 mts a partir del lindero del lote borde interno del andén
- Adosamiento primer piso	No Permitido en ambos Laterales
- Adosamiento segundo piso	No Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitido cuando existe retiro lateral.
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	No permitidas en caso de adosamiento

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- Balcones laterales	Mínimo 1.00 metros del lindero
----------------------	--------------------------------

□ **Aislamientos Posteriores.** En este estrato el aislamiento posterior se permite en primer piso hasta la mitad del lote y mínimo de 5 metros en segundo piso mínimo 3.00 metros.

□ **Alturas Máximas.** La altura máxima será de 12.50 Mts. equivalente a 4 pisos.

□ **Perfil de Fachadas:**

- **Voladizos:** 30% del Retiro Frontal.

- **Escaleras:** no se permite escaleras descubiertas y su construcción se hará ocupando el espacio permisible para construcción, en ningún caso se podrá utilizar los retiros frontales para la construcción de estas.

Nota: el presente reglamento tiene aplicación para viviendas construidas antes de la adopción del Plan.

- **Cerramientos Transparente:** Su altura Máxima será de 1.20 metros Cuando sean Construidos con Materiales pesados o que permitan transparencia de Menos de un 80% y hasta de 2.00 cuando ofrezcan transparencia por encima de este porcentaje.

- **Parqueos:** No se exige.

- **Parque para visitantes:** En Urbanizaciones se exige 1 por cada 10 viviendas.

Área de Desarrollo Hotelero .

a. Residencial Hotelero 1.

Son áreas donde se combinan las actividad Hotelera, con las actividades compatibles de comercio predominando la primera.

En esta área comprendida básicamente por las manzanas que conforman la avenida primera o malecón urbano y la carrera segunda a lo largo del municipio.

□ **Lote Mínimo.** Los lotes del sector central deberán tener un área de 900 mts² y un frente de 15 metros como mínimos.

□ **Antejardines o Retroceso.** En este área no se exigirá Antejardín pero si un Retroceso de 4.00 Mts. como mínimo, a partir del borde interior del Anden Que podrán convertirse en Terrazas o miradores

Para los casos de Lotes de Esquina el retroceso se cumplirá para ambas Vías de

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

acuerdo a su clasificación pero nunca será inferior a los 2.50 Metros.

- ❑ **Densidad propuesta:** 15 Instalaciones Hoteleras por Hectáreas, densidad máxima existente 30 viviendas por hectárea.
- ❑ **Aislamientos Laterales.** Se exige por lo menos un retiro lateral por cada lote con medidas mínimas de 1.00 Mts.

Área máxima construida 1er piso para el lote tipo	675 mts 2
Índice de Construcción	200%
Aislamiento Frontal (paramento)	Sobre vía vehicular 3.00 mts / vía peatonal o Malecón Urbano 4.5 mts a partir del lindero del lote borde interno del andén
- Adosamiento primer piso	Permitido en ambos Laterales
- Adosamiento segundo piso	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitido cuando existe retiro lateral.
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	No permitidas en caso de adosamiento
- Balcones laterales	Mínimo 1.50 metros del lindero

- ❑ **Aislamientos Posteriores.** Se maneja de acuerdo al diseño pero en todo caso será compensados con patios centrales, patios internos.
- ❑ **Alturas Máximas.** La altura máxima será de 12.50 Mts. equivalente a 4 pisos.
- ❑ **Perfil de Fachadas:**
 - **Voladizos:** 50% del Retiro Frontal.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- **Escaleras:** no se permite escaleras descubiertas y su construcción se hará ocupando el espacio permisible para construcción, en ningún caso se podrá utilizar los retiros frontales para la construcción de estas.

- **Cerramientos Transparente:** Su altura Máxima será de 1.20 metros Cuando sean Construidos con Materiales pesados o que permitan transparencia de Menos de un 80% y hasta de 2.00 cuando ofrezcan transparencia por encima de este porcentaje.

- **Parqueos:** Se exige definición de Parqueos por cada establecimiento, estos pueden estar ubicados dentro del mismo lote o fuera de este.

En los casos que el Parqueo propio del establecimiento Hotelero se encuentre en el mismo lote y su entrada esté ubicada por la avenida Segunda se exigirá una Portería Diseñada que permita algún tipo de fachada al Frente de la carrera segunda y en esta se cumplirán los retiros y los muros tendrán acabados similares a la fachada del establecimiento por la avenida Primera de tal manera que se identifique con ésta.

- **Parque para visitantes:** El exige un espacio para parqueo vehicular por cada 400 m² de área neta construida .

Las edificaciones que presten servicios de discoteca, restaurante, salón de fiesta, salón de conferencias, cine, teatros, y similares, deben proveer un estacionamiento de vehículos por cada 50 m² de área neta.

Los parqueaderos privados pueden ser cubiertos o descubiertos, pero en ningún caso se podrán utilizar las vías públicas con este fin.

b. Residencial Hotelero 2.

Son áreas donde se combinan las actividades, Residencial y Hotelera, con las actividades compatibles de comercio e institucionales con predominio de alguna de ellas.

En esta área comprendida básicamente por las manzanas que conforman la avenida segunda y la carrera tercera involucrando además el centro de la ciudad.

Manzanas 022 – 023 – 024 – 025 – 026 – 027 – 028 – 029 – 030 – 031 – 032 – 033 – 034 – 035 – 036 – 037, se aplicara para establecimiento Hotelero la reglamentación Anterior y en el caso de residencia se aplicara lo establecido para el estrato Medio Bajo o Estrato 3.

6.2.1.8.3. Área de Desarrollo Residencial Comercial.

Son áreas donde se combinan las actividad Residencial, con las actividades compatibles de Comercio predominando la primera.

En esta área comprendida básicamente por las manzanas que conforman la Calle 15 y 16

□ **Lote Mínimo.** Los lotes del sector central deberán tener un área de 300 m² y un frente de 10 metros como mínimos.

□ **Antejardines o Retroceso.** En este área no se exigirá Antejardín pero si un

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Retroceso de 4.00 Mts. como mínimo, a partir del borde interior del Anden

Para los casos de Lotes de Esquina el retroceso se cumplirá para ambas Vías de acuerdo a su clasificación pero nunca será inferior a los 2.50 Metros, por el lado donde no se prevean parqueos.

- ❑ **Aislamientos Laterales.** Se exige por lo menos un retiro lateral por cada lote con medidas mínimas de 1.00 Mts. y se recomienda se localice en el mismo lado de la localización de las alcobas que a su vez se sugiere que no se expongan al sol de la tarde.

Área máxima construida 1er piso para el lote tipo	180 mts 2
Índice de Construcción	200%
Aislamiento Frontal (paramento)	Sobre vía vehicular 3.00 mts del lindero del lote borde interno del andén
- Adosamiento primer piso	Permitido en ambos Laterales
- Adosamiento segundo piso	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitido cuando existe retiro lateral.
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	No permitidas en caso de adosamiento
- Balcones laterales	Mínimo 1.00 metros del lindero

- ❑ **Aislamientos Posteriores.** Se maneja de acuerdo al diseño pero en todo caso será compensados con patios centrales, patios internos.

- ❑ **Alturas Máximas.** La altura máxima será de 12.50 Mts. equivalente a 4 pisos. En el primer nivel se permiten la construcción de Mezanine.

❑ **Perfil de Fachadas:**

- **Voladizos:** 50% del Retiro Frontal.

- **Escaleras:** no se permite escaleras descubiertas y su construcción se hará ocupando el espacio permisible para construcción, en ningún caso se podrá utilizar los retiros frontales para la construcción de estas.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

- **Cerramientos Transparente:** Para establecimientos comerciales. no se permiten cerramiento de las áreas frontales.

- **Parque para visitantes:** El exige un espacio para parqueó vehicular por cada 100 m2 de área neta construida .

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Normas de Construcción Sub-Zona Núcleo Densamente Poblado.

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial		Lote Mínimo Hotelero o Comercial	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente Mínimo	Área	Frente Mínimo
VIAS REGIONALES												
V1-B	Via vehicular Urbana		R C.	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	50 %	250 m2	15 m.	1.000 m2	20 m.
V1-B	Via vehicular Urbana		RC	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	50 %			1.000 m2	20 m.
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA: 1.-Para Ambos Márgenes estas via se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. La Solución descrita anteriormente estará diseñada a partir de la línea exterior de la Zona de Seguridad de la via (15 Mts a partir del eje de la Via) para cumplir con los requisitos de seguridad del Peatón exigidas en las vías rápidas o vías Nacionales en los Tramos que intervienen Áreas Urbanas.												
VIAS LOCALES O URBANAS												
V3A	Via Arteria U.		RH.	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	6 Pisos	35 %	160 Mts.	8.00 Mts.	2000 m2	20
V3- A1	Arteria Tradicional			3.00 Mts	1.00 Mts	5.00 Mts	6 Pisos	70 %	Las de Uso Comercial			
V3- A2	Arteria Nuevas			6.00 Mts.			8 Pisos					
V3-B	V. Borde Parque			2.50Mts	1.00 m	5.00 m	6 Pisos	60%	2.000	10. Mts.		
V3-C	Via trafico Lento			2.50Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	60%	Según Estrato		1200 m 2	15 m.
V-4	Malecón Urbano			3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	6 Pisos	70%			1200 m 2	15 m.
VIAS PEATONALES												
VP-5	Via Peatonal			25 Mts	1.00	5.00	3 Pisos	50%			1.000 m2	20 m.
VP-4	Via Peatonal Parques E.											

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES

V1-B	Via Regional Urbana	Corresponde a la via regional que une a las Municipios de Santiago de Tolú y San Antero
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Via Vehicular Local	Corresponde a la via o antigua Carretera a Coveñas
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-A	Via Vehicular Arteria Urbana	Corresponde las vías que permiten un acceso rápido a un núcleo Densamente Poblado esta via para efecto de su aplicación se divide en V3-A1 que corresponde a las existentes en el Municipio y V3-A2 que se aplicará a los nuevos desarrollos y constara de dos carriles y un separador.
V3-C	Via Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la via vehicular con la peatonal de amplia circulación
V5	Vías de Penetración al Mar	Corresponden a las vías vehiculares que permiten el acceso a la playa
VIAS PEATONALES		
VP1	Via Peatonal Frente al Mar	Corresponde a las vías de trafico peatonal entre la Playa y los Muros que definen la Propiedad.
V5-P	Via Peatonal Penetración al Mar	Corresponde a las vías de trafico peatonal que posibilita el Acceso al mar desde cualquier desarrollo posterior a éste.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sub-Zona Guaní-El Francés.

Normas de Construcción Sub-Zona Guaní-El Francés

Tipo de VIA			Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial Comercial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este	Margen Oeste			Lateral	Posterior			Área	Frente Mínimo	Área	Frente Mínimo
VIAS REGIONALES												
V1-A	XXX	XXX	R P.	3.00 Mts	1.00 m.	5.00 m.	3 Pisos	50 %	250 m2	15 m.	No se Permitirán	
VIAS LOCALES												
V2-A	XXX		R H.	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	1 Pisos	50 %			No se Permitirán	
			RH.	3.00 Mts.	3.00 m.		3 Pisos	50%				20 m.
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA: 1.- Para el Margen Oeste de esta vía se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. La Solución descrita anteriormente estará diseñada dentro de la Zona de Seguridad de la vía para cumplir con los requisitos de seguridad del Peatón exigidas en las vías rápidas o vías Nacionales en los Tramos que intervienen Áreas Urbanas. 2.- Para el Margen Este (Borde de Manglar.) solo se permitirán Construcciones de Baja altura y construidas con Materiales no permanentes – La actividad Permitida serán los Paradores Turísticos ,Restaurantes o similares.												
VIAS PEATONALES												
VP1	XXX		RH.	30.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	35 %			2000 m2	15
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.- Por las Características de la Sub-Zona, su Ancho de Playas el Paramento descrito por el desarrollo Urbanístico existente, se alternará una solución con característica de Via PEATONAL que llenara las siguientes Soluciones partiendo de la Línea Litoral así: Playa-Área Verde— Peatonal – antejardín o Retroceso – construcción.												
V5-A			R.H									
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la vía V2-A Y VP-1 participaran además las vías V5-A que permiten la conexión de las dos vías y acercan al desarrollo posterior al Mar en este caso no se prevé Reglamentación pero se asume el inherente a la vía para casos especiales OBSERVACIÓN: La Sub-Zona se encuentra irrigada por una serie de caños que interconectan importantes cuerpos de Agua que mantienen una exuberante vegetación que a su vez es el habitat de muchas especies nativas. Esta condición exige que los proyectos para esta Sub-Zona Consulten la realidad natural y además de las Normas ligadas a la malla vial se enfatice en las inherentes a los retiros exigidos para caños y cuerpos de aguas de que trata la Legislación Ambiental ley 99 de 1.993 -Resolución N° 1602 de Diciembre 21 de 1.995 - Resolución N° 020 de Enero 9 de 1.996 – Decreto 1541 de 1.978 – Decreto 901 de Abril 1 de 1997.												
VIAS PEATONALES												
V5-P	Penetración al Mar		Hotelera									
VP-3	Via Peatonal Contra el Manglar											
1.- La vía Peatonal de Penetración al Mar no exigirá Frentes, en el Caso de tenerlos se exigirán los retiros mínimos y las alturas serán las mismas Reglamentadas para la vía perpendicular a esta. 2.- La vía Peatonal Contra el Manglar se construirá entre el Margen Este y la Vía Regional y no se permitirán Construcciones en ningunos de sus bordes.												
OBSERVACIÓN N° 2 : El área declarada como de futura expansión en esta Sub – Zona se Pretende desarrollar con Proyectos que consulten el interés turístico y su apertura a la urbanización se hará mediante acuerdo del Concejo Municipal previo concepto del Consejo de Planeación y el visto Bueno de la Secretaría de Planeación Departamental.												

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES		
V1-A	Vía Vehicular Regional Suburbana	Corresponde a la vía que bordea áreas de Manglares sin Urbanización, zonas de producción agropecuarias y conectan al municipios con sus corregimientos y al municipio con los municipios vecinos.
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Vía Vehicular Local	Corresponde a la vía o antigua Carretera a Coveñas y a los desarrollos del Norte el Francés, Alegría y Guacamaya
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-C	Vía Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la vía vehicular con la peatonal de amplia circulación
V5	Vías de Penetración al Mar	Corresponden a las vías vehiculares que permiten el acceso a la playa
VIAS PEATONALES		
VP1	Vía Peatonal Frente al Mar	Corresponde a las vías de trafico peatonal entre la Playa y los Muros que definen la Propiedad.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

Sub-Zona Alegría Guacamaya. Normas De Construcción Sub-Zona Alegría-Guacamayas.

Tipo de VIA		Zona Según Tratamiento	Ante Jardín o Retroceso a partir de la línea interior del bordillo	Aislamientos Mínimos.		Altura Máxima	Área Ocupable	Lote Mínimo Residencial Comercial		Lote Mínimo Hotelero	
VIA	Margen Este			Margen Oeste	Lateral			Posterior	Área	Frente Mínimo	Área
VIAS LOCALES											
V2-A	XXX		R.H.	3.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	1 Pisos	50 %			No se Permitirán
			R.H.								
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA: 1.-Para el Margen Oeste de esta vía se exigirá una Zona de Retiro de 2.00 Metros después del Anden que se utilizará para el manejo e introducción de Redes domiciliarias y será una Zona Arborizada con especies de Bajo Crecimiento. La Solución descrita anteriormente estará diseñada dentro de la Zona de Seguridad de la vía para cumplir con los requisitos de seguridad del Peatón exigidas en las vías rápidas o vías Nacionales en los Tramos que intervienen Áreas Urbanas. 2.- Para el Margen Este (Borde de Manglar.) solo se permitirán Construcciones de Baja altura y construidas con Materiales no permanentes – La actividad Permitida serán los Paradores Turísticos ,Restaurantes o similares.											
VIAS PEATONALES											
VP1	XXX		RH.	30.00 Mts.	1.00 m.	5.00 m.	4 Pisos	35 %		2000 m2	15
OBSERVACIONES INHERENTE A LA ZUB-ZONA 1.- Por las Características de la Sub-Zona, su Ancho de Playas el Paramento descrito por el desarrollo Urbanístico existente, se alternará una solución con característica de Vía PEATONAL que llenara las siguientes Soluciones partiendo de la Línea Litoral así: Playa-Área Verde— Peatonal – antejardín o Retroceso – construcción.											
V5-A			R.H								
1.- En el desarrollo de la franja comprendida entre la vía V2-A Y VP-1 participaran además las vías V5-A que permiten la conexión de las dos vías y acercan al desarrollo posterior al Mar en este caso no se prevé Reglamentación pero se asume el inherente a la vía para casos especiales OBSERVACIÓN: La Sub-Zona se encuentra irrigada por una serie de caños que interconectan importantes cuerpos de Agua que mantienen una exuberante vegetación que a su vez es el habitat de muchas especies nativas. Esta condición exige que los proyectos para esta Sub-Zona Consulten la realidad natural y además de las Normas ligadas a la malla vial se enfaticen en las inherentes a los retiros exigidos para caños y cuerpos de aguas de que trata la Legislación Ambiental ley 99 de 1.993 -Resolución N° 1602 de Diciembre 21 de 1.995 - Resolución N° 020 de Enero 9 de 1.996 – Decreto 1541 de 1.978 – Decreto 901 de Abril 1 de 1997.											
VIAS PEATONALES											
V5-P	Penetración al Mar		Hotelera								
VP-3	Vía Peatonal Contra el Manglar										
1.- La vía Peatonal de Penetración al Mar no exigirá Frentes, en el Caso de tenerlos se exigirán los retiros mínimos y las alturas serán las mismas Reglamentadas para la vía perpendicular a esta. 2.- La vía Peatonal Contra el Manglar se construirá entre el Margen Este y la Vía Regional y no se permitirán Construcciones en ningunos de sus bordes.											
OBSERVACIÓN N° 2 : El área declarada como de futura expansión en esta Sub – Zona se Pretende desarrollar con Proyectos que consulten el interés turístico y su apertura a la urbanización se hará mediante acuerdo del Concejo Municipal previo concepto del Consejo de Planeación y el visto Bueno de la Secretaria de Planeación Departamental.											

Nomenclatura y Definición de Vías que Participan en la Reglamentación de la Sub-Zona.

VIAS REGIONALES		
V1-A	Vía Vehicular Regional Suburbana	Corresponde a la vía que bordea áreas de Manglares sin Urbanización, zonas de producción agropecuarias y conectan al municipios con sus corregimientos y al municipio con los municipios vecinos.
VIAS LOCALES Y URBANAS		
V2-A	Vía Vehicular Local	Corresponde a la vía o antigua Carretera a Coveñas y a los desarrollos del Norte el Francés, Alegría y Guacamaya
V2-C	Vehicular de la Playa	Corresponde a los tramos de vías que existen cuyo Margen Oeste coincide con la Línea Litoral
V3-C	Vía Vehicular de Trafico Lento	Corresponde a las vías secundarias que conforman la Malla Urbana pero que poseen un ancho suficiente para absorber un trafico en doble sentido
V4	Malecón Urbano	Combina la vía vehicular con la peatonal de amplia circulación
V5	Vías de Penetración al Mar	Corresponden a las vías vehiculares que permiten el acceso a la playa
VIAS PEATONALES		

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTICULO 222. Son incompatible para las áreas a que se refieren los artículos 60-61-62-63-64-65-66-67-68 y que normatiza el artículo anterior, todas las actividades que ocasionen ruidos y olores por fuera de las normas ambientales, resolución N° 06730 del 30 de Noviembre de 1.999 de CARSUCRE sobre el control y manejo de efectos ambientales

ARTICULO 223 Adóptese los siguientes Planos Temáticos discriminado por componente e identificados con la siguiente Nomenclatura y Nombre:

Componente General		Componente Rural		Componente Urbano	
Identificación	Nombre	Identificación	Nombre	Identificación	Nombre del Plano
POT. C.G. 1	Localización del Municipio	POT. C.R. 1	Áreas Corregimentales	POT. C.U. 1	Delimitación Perímetro Urbano
POT. C.G. 2	Limites Municipales Georeferenciados.	POT. C.R. 2	Cabecera Corregimental Pita en Medio	POT. C.U. 2	Zona Industrial – Zona Institucional
POT. C.G. 3	Perímetro Municipal	POT. C.R. 3	Cabecera Corregimental Pita Abajo	POT. C.U. 3	Sub-Zona Coveñas, P. Piedra Ensenada
POT. C.G. 4	Zona de Manejo Especial.	POT. C.R. 4	Cabecera Corregimental Nueva Era	POT. C.U. 4	Sub-Zona Caimanera
POT. C.G. 5	Zonas y Sub-Zonas	POT. C.R. 5	Cabecera Corregimental Santa Lucía	POT. C.U. 5	Sub-Zona Puerto viejo.
POT. C.G. 6	Franja Litoral o Costera Sur.	POT. C.R. 6	Cabecera Corregimental Puerto Viejo	POT. C.U. 6	Sub-Zona Palo Blanco.
POT. C.G. 7	Franja Litoral o Costera Centro.	POT. C.R. 7	Cabecera Corregimental Guayabal	POT. C.U. 7	Sub – Zona La Perdiz La Loma.
POT. C.G. 8	Franja Litoral o Costera Norte.	POT. C.R. 8	Cabecera Corregimental El Reparó	POT. C.U. 8	Sub – Zona Densamente Poblado
POT. C.G. 9	Áreas Corregimentales.	POT. C.R. 9	Zonas Según Usos del Suelo	POT. C.U. 9	Sub – Zona El Francés.
POT. C.G. 10	Zincificación Ambient	POT. C.R. 10	Zonas Según Tratamiento	POT. C.U. 10	Sub – Zona La Alegría Guacamaya.
POT. C.G. 11	Riesgos y Amenazas.	POT. C.R. 11	Estructura Vial Municipal	POT. C.U. 11	Zonas Según Usos
POT. C.G. 12	Clasificación del Suelo Municipal.	POT. C.R. 12		POT. C.U. 12	Zonas Según Tratamiento
POT. C.G. 13	Zonas Según Usos del Suelo.	POT. C.R. 13		POT. C.U. 13	Barrios Núcleo Densamente poblado
POT. C.G. 14	Zonas Según Tratamiento del Suelo	POT. C.R. 14		POT. C.U. 14	Estratos Socio Económicos (3 Planos)
POT. C.G. 15	Estructura Vial Municipal	POT. C.R. 15		POT. C.U. 15	Estructura Vial Urbana
POT. C.G. 16		POT. C.R. 16		POT. C.U. 16	Localización Equipamiento.

ARTICULO 224 Facúltese al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Santiago de Tolú.**

ARTICULO 225 Envíese copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Planeación, Departamento Administrativo de Planeación de Sucre, Corporación Autónoma Regional de Sucre (CARSUCRE), Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Secretaría de Planeación Municipal, Personería Municipal, Alcalde Municipal de Santiago de Tolú y Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 226 Para efectos de su revisión jurídica, envíese copia del presente Acuerdo al Señor Gobernador del Departamento de Sucre.

ARTICULO 227 El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Santiago de Tolú (Sucre), a los veintinueve (29) días del Mes de Diciembre de año 2.000

FIRMADO:

MARIA HERAZO PEREIRA
Presidente del Honorable Concejo Municipal

ÁLVARO CUMPLIDO BENÍTEZ
Primer Vicepresidente del Honorable Concejo Municipal

TERESA DE JESÚS PÉREZ MERCADO
Segundo Vicepresidente del Honorable Concejo Municipal

JOEL HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
Secretario del Honorable Concejo Municipal

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

CONCEJO MUNICIPAL



**VILLA TRES VECES CORONADA
SANTIAGO DE TOLU**

**EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU.**

CERTIFICA

Que el **ACUERDO N° 010** del 29 diciembre del 2000 " **POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ**". Fue debatido en sus dos debates reglamentarios, el primero el día 5 de diciembre del 2000 en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Santiago de Tolú por la Comisión segunda Planes y Programas de Desarrollo y la Comisión Tercera Programas de Vivienda, Educación y Salud y el segundo en la sesión plenaria el día 29 de diciembre del 2000.


JOEL DE JESUS HERNANDEZ MARTINEZ
Secretario General H.C.M.

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SUCRE



ALCALDÍA MUNICIPAL
SANTIAGO DE TOLÚ

SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL

Santiago de Tolú, 2 de enero del 2001

Recibo el ACUERDO N° 010 del 29 diciembre del 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ". Y lo paso para al despacho del Alcalde para su sanción y publicación.


HECTOR RAFAEL IRIARTE VITOLA
Sec. Gobierno Municipal

DESPACHO DEL ALCALDE MUNICIPAL

Santiago de Tolú, 2 de enero del 2001.

EJECÚTESE,

PUBLÍQUESE Y

CUMPLASE


ALFREDO NAVAS PATRON
Alcalde Municipal