

**ACUERDO No. \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.**

Por el cual se adopta el Estatuto de Normas Urbanísticas Específicas del Municipio de Puerto Colombia y se aprueban otras disposiciones.

**PRIMERA PARTE DISPOSICIONES GENERALES****ASIGNACIÓN DE NORMAS ESPECÍFICAS**

**ARTÍCULO 1º. AMBITO DE APLICACIÓN:** Las normas del presente Acuerdo aplican al suelo urbano, rural y de expansión definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia.

Los límites del suelo Urbano, rural y de expansión son los definidos en los planos adoptados en el Artículo 1º del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 2º. SECTORES NORMATIVOS:** Corresponden a porciones de territorio en el suelo urbano, rural y de expansión, identificados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial como Centralidades, Corredores Urbanos o áreas rurales y que cuentan con asignación de usos y tratamientos. Permiten la asignación de normas específicas a porciones del suelo urbano, rurales y de expansión que presentan condiciones de homogeneidad y cumplen una función específica dentro del modelo de ordenamiento territorial, con el fin de establecer a partir de las normas específicas un manejo diferenciado que posibilite concretar durante la vigencia del Plan, el modelo de Ordenamiento territorial proyectado.

**ARTÍCULO 3º. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS.** La delimitación de los sectores normativos en el área urbana del municipio de Puerto Colombia, se efectúa, a partir del modelo de ordenamiento urbano propuesto en los Componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las áreas especializadas de usos y la asignación de tratamientos para las áreas urbanas y rurales definidas en dicho Plan, así:

1. En el modelo de ordenamiento urbano propuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se define por Centralidades y Corredores Urbanos que estructuran las actividades urbanas y proyectan el desarrollo del municipio, así:
  1. Centro Histórico y Administrativo.
  2. Centro Deportivo
  3. Villa Universitaria y Tecnológica..
  4. Centro Histórico de Salgar o Centro de Servicios Turísticos.
  5. Corredor Turístico de Pradomar.
  6. Corredor Turístico de Salgar.
  7. Corredor Recreativo de Arroyo Grande.

Algunas de las áreas anteriormente señaladas, se delimitan en el Plano de Zonificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la cuales se retoman para la identificación de los sectores normativos en el área urbana del municipio.

2. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial identifica para la asignación de los usos del suelo en el área urbana focos de desarrollo urbano especializados que se han venido configurando

por la concentración de actividades, los cuales se determinan según la visión estratégica de la municipalidad descrita en el Plan, los usos actuales y las tendencias proyectadas, así:

1. Centro Histórico y Administrativo.
  2. Centro Deportivo
  3. Villa Universitaria y Tecnológica.
  4. Centro Histórico de Salgar o Centro de Servicios Turísticos.
  5. Áreas Urbanas Residenciales.
  6. Corredor Turístico de Pradomar.
  7. Corredor Turístico de Salgar.
  8. Corredor Recreativo de Arroyo Grande.
3. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define los tratamientos urbanísticos con el fin de distinguir las diferentes formas y estados de urbanización y de edificación, así como de la ocupación del suelo urbano, rural y de expansión. Cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas del municipio, establecidas en el Plano de asignación de Tratamientos, anexo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Para proceder a delimitar en sectores normativos y asignar normas específicas a la totalidad del suelo urbano, rural y de expansión definido en el Plan Básico de Ordenamiento territorial, fue necesario involucrar algunas porciones de territorio localizadas en suelo de expansión habilitado para uso urbano en el Plan, que presentaban desarrollos urbanísticos consolidados y en proceso de consolidación, principalmente con usos de vivienda. Dichos sectores, corresponden al Corredor urbano de Pradomar Alto y el Centro urbano de Sabanilla.

El límite de los sectores normativos, se define a partir de la superposición y coincidencia de límites de las centralidades, áreas rurales y corredores urbanos, los usos del suelo y el tratamiento asignado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Adicionalmente, se incorpora el suelo de expansión habilitado para uso urbano en el Plan, a los sectores con influencia inmediata del área urbana.

De acuerdo con lo anterior, se localizan delimitan e identifican los sectores normativos en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 4º. SECTORES NORMATIVOS.** Se adoptan los Planos anexos Nos. 1, 1A y 1B, "Localización de Sectores Normativos", en el cual se localizan, delimitan e identifican, los respectivos sectores normativos, así:

1. Centro Histórico y Administrativo.
2. Centro Urbano especializado en Ciencia y Tecnología.
3. Áreas Urbanas Residenciales del centro urbano principal.
4. Corredor Turístico de Pradomar
5. Corredor Urbano de Pradomar Alto.
6. Centro Urbano de Salgar
7. Corredor Turístico de Salgar.
8. Centro Urbano de Sabanilla
9. Centro Deportivo.
10. Corredor Recreativo Arroyo Grande.
11. Suelo Rural
12. Suelo Suburbano

**ARTÍCULO 5º. FICHAS REGLAMENTARIAS.** Las fichas reglamentarias son un instrumento de planeamiento físico de carácter reglamentario adoptado por el Alcalde Municipal, mediante las cuales se establecen las normas urbanísticas para el suelo urbano y de expansión del municipio.

Determinan el área objeto de reglamentación, los sectores y subsectores que contienen usos con distintos niveles de intensidad y los parámetros básicos de edificabilidad a ser aplicados en el sector normativo.

**ARTÍCULO 6º. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LAS FICHAS REGLAMENTARIAS.** Las fichas reglamentarias tienen los siguientes componentes fundamentales: encabezado, normas de usos y normas de edificabilidad.

1. Encabezado: Contiene el nombre y número del sector normativo, el tratamiento urbanístico, el número de la ficha reglamentaria y la información gráfica de soporte.
2. Normas de usos: constituida por el plano de usos y la ficha de usos permitidos, la cual tiene los siguientes componentes: usos permitidos principales, complementarios y restringidos, así como las condiciones y restricciones de su localización.
3. Normas de Edificabilidad: constituida por el plano del tratamiento urbanístico asignado y la ficha, la cual para cada sector normativo o subsector tiene los siguientes componentes: el área y frente mínimo de lote, altura máxima permitida, aislamiento lateral, aislamiento posterior, manejo de elementos relacionados con el espacio público, como son antejardines, voladizos, sótanos, semisótanos, y las observaciones y condiciones de edificabilidad.

**ARTÍCULO 7º. ADOPCIÓN DE FICHAS REGLAMENTARIAS.** Se adoptan las fichas reglamentarias para el suelo urbano y de expansión, así:

1. SECTOR NORMATIVO No. 1 CENTRO HISTÓRICO Y ADMINISTRATIVO:
  - **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 1-1 y PLANO ANEXO No. 1-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 1-2 y PLANO ANEXO No. 1-2.
2. SECTOR NORMATIVO No. 2 CENTRO URBANO ESPECIALIZADO EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA:
  - **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 2-1 y PLANO ANEXO No.2-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 2-2 y PLANO ANEXO No. 2-2.
3. SECTOR NORMATIVO No. 3 AREAS URBANAS RESIDENCIALES DEL CENTRO URBANO PRINCIPAL:
  - 3.1 SECTOR NORMATIVO No. 3-1
    - **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-1-1 y PLANO ANEXO No. 3-1-1.
    - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-1-2 y PLANO ANEXO No. 3-1-2.
  - 3.2 SECTOR NORMATIVO No. 3-2
    - **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-2-1 y PLANO ANEXO No. 3-2-1.
    - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-2-2 y PLANO ANEXO No. 3-2-2.
  - 3.3 SECTOR NORMATIVO No. 3-3
    - **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-3-1 y PLANO ANEXO No. 3-3-1.
    - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-3-2 y PLANO ANEXO No. 3-3-2.
  - 3.4 SECTOR NORMATIVO No. 3-4
    - **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-4-1 y PLANO ANEXO No. 3-4-1.
    - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-4-2 y PLANO ANEXO No. 3-4-2.
  - 3.5 SECTOR NORMATIVO No. 3-5
    - **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-5-1 y PLANO ANEXO No. 3-5-1.
    - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-5-2 y PLANO ANEXO No. 3-5-2.

- 3.6 SECTOR NORMATIVO No. 3-6
- **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-6-1 y PLANO ANEXO No. 3-6-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 3-6-2 y PLANO ANEXO No. 3-6-2.
4. SECTOR NORMATIVO No. 4 CORREDOR TURISTICO DE PRADO MAR:
- **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 4-1 y PLANO ANEXO No. 4-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 4-2 y PLANO ANEXO No. 4-2.
5. SECTOR NORMATIVO No. 5 CORREDOR URBANO DE PRADO MAR ALTO:
- **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 5-1 y PLANO ANEXO No. 5-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 5-2 y PLANO ANEXO No. 5-2.
6. SECTOR NORMATIVO No. 6 CENTRO URBANO DE SALGAR:
- **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 6-1 y PLANO ANEXO No.6-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 6-2 y PLANO ANEXO No. 6-2.
7. SECTOR NORMATIVO No. 7 CORREDOR TURISTICO DE SALGAR:
- **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 7-1 y PLANO ANEXO No.7-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 7-2 y PLANO ANEXO No. 7-2.
8. SECTOR NORMATIVO No. 8 CENTRO URBANO DE SABANILLA:
- **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 8-1 y PLANO ANEXO No.8-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 8-2 y PLANO ANEXO No. 8-2.
9. SECTOR NORMATIVO No. 9 CENTRO DEPORTIVO:
- **USOS:** FICHA REGLAMENTARIA No. 9-1 y PLANO ANEXO No.9-1.
  - **EDIFICABILIDAD:** FICHA REGLAMENTARIA No. 9-2 y PLANO ANEXO No. 9-2.

**Parágrafo 1:** Las normas para la intervención en el sector normativo del Corredor Recreativo de Arroyo Grande son las contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y podrán ser complementadas por el Alcalde Municipal de acuerdo a las facultades que se le otorgan en el cuerpo del presente Acuerdo y a la normativa en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 2:** Las normas para la intervención en el sector Rural y Suburbano son las contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y podrán ser complementadas por el Alcalde Municipal de acuerdo a las facultades que se le otorgan en el cuerpo del presente Acuerdo y a la normativa en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 8º. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LAS FICHAS REGLAMENTARIAS.** Las normas complementarias de las fichas reglamentarias, son las contenidas en la segunda, tercera, cuarta y quinta parte del presente Acuerdo y demás normas aplicables, definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

## **SEGUNDA PARTE USOS URBANOS**

### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USOS URBANOS, CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO EN LOS ESTABLECIMIENTOS Y CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES SEGÚN GRUPOS Y CLASES DE USOS.**

**ARTÍCULO 9º. DISPOSICIONES GENERALES.** Las normas sobre usos contenidas en el presente artículo son aplicables para los tratamientos de desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral.

Dentro de los grupos de usos permitidos, algunos usos en particular, pueden ser restringidos o prohibidos por las normas específicas contenidas en las fichas reglamentarias, planes parciales, o el presente Acuerdo.

Las normas sobre usos tienen como objetivo garantizar la viabilidad de las estructuras arquitectónicas para que los establecimientos funcionen adecuadamente. En tal sentido, el hecho de que un uso sea permitido, no constituye autorización para su funcionamiento. La viabilidad de las estructuras para los diferentes usos, se garantiza con la licencia de construcción, toda vez que en esta se controla el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

## **ARTÍCULO 10º. CATEGORÍAS Y CLASES DE USOS.**

### **1. CATEGORÍAS:**

De acuerdo con el modelo de ordenamiento y las características de cada zona se establecen tres (3) categorías con las que un uso puede aparecer, así:

**Uso Principal:** Es el señalado como uso predominante. Determina el carácter asignado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial a las áreas, zonas o sectores normativos y pueden aparecer sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación.

**Uso complementario:** Son los indispensables o necesarios como soporte para el normal funcionamiento y permanencia de los usos principales. Contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales, toda vez que atienden demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

**Uso restringido:** No son requeridos para el normal funcionamiento de los usos principales, pero bajo determinadas condiciones normativas pueden permitirse. Para su funcionamiento requieren concepto previo de la Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Valorización Municipal.

### **2. CLASES DE USOS URBANOS:**

Según lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se establecen las siguientes clases de usos urbanos permitidos:

Uso residencial.

Usos comerciales dentro de los cuales se encuentran los usos recreativos y turísticos.

Usos industriales.

Usos institucionales.

**2.1 USO RESIDENCIAL:** Corresponde a todas las edificaciones destinadas a servir de lugar de habitación.

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

**2.2 USO COMERCIAL:** Corresponde a aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

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

**2.2.1 COMERCIO GRUPO 1:** Corresponde a la venta de bienes y servicios de primera necesidad y de consumo doméstico requeridos por los residentes de un sector.

Se consideran aptos para el desarrollo de comercio grupo 1 los siguientes tipos de edificaciones:

Locales en edificaciones con uso de vivienda.  
 Locales en manzanas o centros comerciales.  
 Locales en edificaciones con uso industrial.  
 Locales en edificaciones con uso institucional.  
 Locales en edificaciones destinadas a oficinas.  
 Edificaciones especializadas.

#### **2.2.1.1 Condiciones de funcionamiento:**

Las actividades comerciales que se desarrollen en los establecimientos no puede ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal. Excepcionalmente y previa autorización de la Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Valorización Municipal, para usos como cafeterías, heladerías y fuentes de soda, se podrá utilizar temporalmente la zona de antejardín, siempre y cuando no se generen impactos al espacio público inmediato al establecimiento que afecten la circulación peatonal y vehicular.

No requiere zona de cargue y descargue.

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

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

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

#### **2.2.1.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS:** (Comercio de primera necesidad y consumo doméstico).

Pertenece a este grupo los siguientes establecimientos:

##### **A. Venta de Bienes.**

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

##### **B. Venta de Servicios:**

- a. Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salas de belleza, agencias de lavandería, tintorerías, floristerías, remontadoras de calzado, fotocopias, marqueterías y vidrierías.
- b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares.

- c. Elaboración casera de galletas, pastelería, repostería, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.
- d. Alquiler de videos, servicios de Internet y comunicación que no requieran de instalaciones especiales.
- e. Juegos electrónicos de pequeño formato, venta de chance y lotería.

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

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

- Adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente diseñadas para otros usos.
- Locales ubicados en edificaciones de multifamiliares, edificios de oficinas, complejos industriales, institucionales, comerciales u hoteleros o en centros o manzanas comerciales.
- Locales en edificaciones con uso de vivienda.
- Locales en edificaciones con uso industrial
- Locales en edificaciones con uso institucional.
- Locales en edificaciones destinadas a oficinas.
- Edificaciones especializadas.

#### **2.2.2.1 Condiciones de funcionamiento:**

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

Requieren de edificaciones que cumplan, en algunos casos con las cuotas de estacionamientos, instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso y manejo adecuado del espacio público.

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

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

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

Los usos comerciales del grupo 2 se dividen en dos subgrupos así:

#### **2.2.2.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS SUBGRUPO 2A. (Comercio de menor impacto).**

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

##### **A. Venta de Bienes:**

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

#### **B. Venta de Servicios:**

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

#### **2.2.2.3 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS SUBGRUPO 2B. (Comercio de mayor impacto).**

##### **A. Venta de Bienes:**

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

**B. Venta de Servicios:**

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

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

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

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

- Centros o complejos comerciales, hoteleros y empresariales.
- Edificaciones especializadas.
- Adecuaciones totales de edificaciones originalmente diseñadas para otros usos.

**2.2.3.1 Condiciones de funcionamiento:**

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

Requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos, instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso y manejo adecuado del espacio público.

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

En algunos casos, cuentan con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.

Debe desarrollarse en áreas mayores a 2000 M<sup>2</sup> de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso. Se excluyen de esta condición las actividades correspondientes al subgrupo 3B.

En los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo y previo el proceso de desarrollo por urbanización, se consideran dentro de los usos comerciales del grupo 3, las manzanas comerciales, centros o complejos comerciales que se desarrollen en área útil mayor a 5000 M<sup>2</sup> y área construida mayor a dicha dimensión.

Los usos comerciales del grupo 3 se dividen en dos subgrupos así:

### **2.2.3.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS SUBGRUPO 3A.** (Según su magnitud)

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

#### **A. Venta de bienes:**

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

#### **B. Venta de servicios:**

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

b. Establecimientos especializados: Centros de convenciones.

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

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

e. Servicios especializados de transporte de mercancía.

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

### **2.2.3.3 COMERCIO METROPOLITANO 3B** (Servicios de alto impacto, localización restringida y condiciones diferentes a las establecidas para el Grupo 3A).

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

### **2.2.3.4 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS SUBGRUPO 3B.** (Servicios de alto impacto, localización restringida y condiciones diferentes a las establecidas para el Grupo 3A).

#### **A. Venta de servicios:**

a. Alojamiento por horas: moteles y residencias.

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

**2.3 USO INSTITUCIONAL:** Corresponde a los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independiente de su carácter público o privado.

De acuerdo al servicio que presten pueden ser: equipamientos colectivos de carácter educativo, cultural, salud, bienestar social y culto; equipamientos deportivos, recreativos y parques, y servicios urbanos básicos de seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimientos de alimentos, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública, servicios públicos y de transporte.

Con el fin de establecer sus características generales y definir criterios de manejo y localización en las zonas o sectores normativos, se dividen en cuatro grupos así:

**2.3.1 INSTITUCIONAL GRUPO 1** Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata.

Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico, congestión notoria, ruidos, afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

Se consideran aptos para el desarrollo del uso institucional grupo 1, los siguientes tipos de edificaciones:

Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otros usos.

Establecimientos localizados en manzanas o centros comerciales.

Edificaciones especializadas.

Establecimientos en primer piso de edificaciones destinadas a vivienda, para los usos institucionales de bienestar social, únicamente.

#### **2.3.1.1 Condiciones de funcionamiento:**

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

En algunos casos, requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos o instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso. No requiere zona de cargue y descargue.

#### **2.3.1.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES GRUPO 1:**

##### **A. Equipamientos colectivos:**

a. Educativo: planteles de educación preescolar básica y media, hasta 200 alumnos.

b. Cultural: salones comunales.

c. Bienestar social: Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.

d. Culto: Parroquias y edificaciones para culto, hasta 250 personas.

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

**2.3.2 INSTITUCIONAL GRUPO 2** Corresponde a los usos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas que el barrio. Debido al tipo de servicio y magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social. Se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en determinados horarios y propician la aparición de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

Se consideran aptos para el desarrollo de institucional grupo 2, los siguientes tipos de edificaciones:

Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otros usos.

Establecimientos localizados en manzanas o centros comerciales.

Edificaciones especializadas.

#### **2.3.2.1 Condiciones de funcionamiento:**

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

Requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos o instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso. No requieren zona de cargue y descargue.

### 2.3.2.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES GRUPO 2:

#### A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos; planteles de educación preescolar básica y media, hasta 500 alumnos; centros tecnológicos y técnicos de educación no formal hasta 500 alumnos.
- b. Cultural: bibliotecas hasta 200 puestos de lectura; casas juveniles; centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, salas de exposición, casas de cultura y salas de concierto localizados en predios hasta 2000 M2.
- c. Salud: Nivel 1. Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.
- d. Bienestar social: centros de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar.
- e. Culto: Parroquias y edificaciones para culto, hasta 500 personas.

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

#### C. Servicios urbanos Básicos:

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

**2.3.3. INSTITUCIONAL GRUPO 3:** Comprende los usos que por su magnitud, utilización, grado de especialización, importancia institucional, o requerimientos de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia urbanística en todo el territorio municipal, son por lo general causantes de impacto urbano y generan la aparición de usos complementarios a su alrededor.

Se consideran aptos para el desarrollo del uso institucional grupo 3, los siguientes tipos de edificaciones:

Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otros usos.  
Establecimientos localizados en manzanas o centros comerciales.  
Edificaciones especializadas.

#### 2.3.3.1 Condiciones de funcionamiento:

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

Requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos o instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso. En algunos casos requiere zona de cargue y descargue.

### 2.3.3.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONAL GRUPO 3:

#### A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: planteles de educación preescolar básica y media, hasta 1000 alumnos; centros de formación religiosa; centros tecnológicos y técnicos de educación no formal hasta 1000 alumnos.
- b. Cultural: bibliotecas con capacidad superior a 200 puestos de lectura; centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, salas de exposición, teatros, casas de cultura, salas de concierto, hemerotecas, cinematecas, auditorios y archivos generales localizados en predios hasta 5000 M2.
- c. Salud: Nivel 2: hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud en predios hasta 2500 M2.
- d. Bienestar social: Centros de atención y protección especializados, hogares de de atención a la indigencia, centro de atención a adultos vulnerables.
- e. Culto: Parroquias y edificaciones para culto, con capacidad mayor a 300 personas.

**B. Equipamientos deportivos, recreativos y parques:** centros deportivos especializados; coliseos y polideportivos con capacidad entre 1500 y 5000 espectadores. Clubes campestres deportivos y recreativos hasta dos hectáreas.

#### C. Servicios urbanos Básicos:

- a. Seguridad ciudadana: estaciones de policía; Unidad de policía técnico judicial.
- b. Defensa y justicia: Unidad Permanente de Justicia UPJ y Casas de Justicia.
- c. Abastecimiento de alimentos: plazas de mercado en predios de 1000M2 hasta 5000 M2
- d. Cementerios y servicios funerarios: Cementerios y crematorios existentes dentro del área urbana.
- e. Servicios de Administración Pública: Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, centro administrativo municipal e inspecciones de policía.
- f. Servicios públicos: instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos, definidos en cada uno de los sistemas como de nivel municipal, tanques de acueducto, subestaciones de energía eléctrica y subcentral de telecomunicaciones y telefonía.
- g. Transporte: Terminal municipal de carga y pasajeros; estación de tren de pasajeros.

**2.3.4 INSTITUCIONAL GRUPO 4:** Comprende los usos que atienden demandas del área metropolitana y por lo tanto ejercen su influencia urbanística en dicha área. Por su magnitud, utilización, grado de especialización, importancia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos de materia de servicios y obras de infraestructura, deben localizarse estratégicamente y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social, y generan la aparición de usos complementarios a su alrededor.

Se consideran aptos para el desarrollo del uso institucional grupo 4 los siguientes tipos de edificaciones:

Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otros usos.  
Edificaciones especializadas.

#### 2.3.4.1 Condiciones de funcionamiento:

Los usos institucionales que se desarrollen en los establecimientos no puede ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público.

Requiere de edificaciones que cumplan, con las cuotas de estacionamientos, o instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso. En algunos casos, requiere zona de cargue y descargue.

#### **2.3.4.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONAL GRUPO 4:**

##### **A. Equipamientos colectivos:**

- a. Educativo: planteles de educación preescolar básica y media, de más de 1000 alumnos; centros de investigación e innovación, seminarios y centros tecnológicos y técnicos de educación no formal de más de 1000 alumnos.
- b. Cultural: centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, salas de exposición, teatros, casas de cultura, hemerotecas, cinematecas, auditorios y archivos generales localizados en predios mayores a 5000 M2.
- c. Salud: Nivel 3: hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al tercer nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud en predios mayores a 2500 M2
- d. Bienestar social: Centros de atención y protección especializados, hogares de de atención a la indigencia, centro de atención a adultos vulnerables.
- e. Culto: Catedrales y conventos.

**B. Equipamientos deportivos, recreativos y parques:** Instalaciones dímpicas; Centros de espectáculos deportivos, estadios, coliseos cubiertos y plazas de toros con capacidad superior a 5000 espectadores. Clubes campestres deportivos y recreativos de más de dos hectáreas.

##### **C. Servicios urbanos Básicos:**

- a. Seguridad ciudadana: guarniciones militares, cuarteles y escuelas de policía.
- b. Defensa y justicia: Juzgados y Tribunales, Cortes de Justicia, Unidad de Fiscalías, Unidad de Defensorías, Contralorías, Personerías, Consejos, Consejos Superiores, Defensorías del Pueblo, Cantones, escuelas militares, cárceles y centros correccionales.
- c. Abastecimiento de alimentos: Mataderos, frigoríficos, centrales de abastecimiento. Plazas de mercado en predios de más 5000 M2
- d. Cementerios y servicios funerarios: Cementerios, Osarios, Centros de Cremación, parques cementerios, Morgue e Instituto de Medicina Legal.
- e. Servicios de Administración Pública: Sedes principales de entidades públicas departamentales y nacionales, sedes administrativas de empresas de servicios públicos, centros administrativos nacionales y departamentales, Sedes administrativas militares y de policía, representaciones diplomáticas, organismos de Cooperación Internacional, Sedes Administrativas principales en salud EPS y ARS.
- f. Servicios públicos: Instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos, definidos en cada uno de los sistemas como de nivel Metropolitano:

##### **TRANSPORTE:**

Terminales de Carga y Pasajeros: Terminal de Pasajeros de Autobuses intermunicipales e interdepartamentales y terminales de carga.

Aeropuerto.

Transporte y Almacenamiento de combustibles.

Talleres y Patios: Talleres de mantenimiento correspondiente de cada uno de los tipos de Transporte.

ACUEDUCTO: Tanques y Plantas de Bombeo.

##### **SANEAMIENTO BÁSICO:**

- a.) ALCANTIRALLADO Y AGUAS LLUVIAS: Plantas de Tratamiento de Agua, Plantas elevadoras.
- b.) MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS: Rellenos Sanitarios, Plantas de transferencia de residuos sólidos, Centros de Acopio material reciclable, Escombreras, Sitios de Disposición de lodos.

ENERGÍA ELÉCTRICA: Estaciones  
TELECOMUNICACIONES Y TELEFONÍA: Centrales.

**2.4 USO INDUSTRIAL:** Corresponde a los establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, manipulación y explotación de materias primas, para producir bienes o productos materiales y que utilizan como soporte de la actividad predios y edificaciones con características apropiadas para cada tipo de actividad.

El Ministerio del Medio Ambiente, el Ministerio de Salud y la Oficina de Planeación Municipal, establecerán los mecanismos para la relocalización de industrias ubicadas por fuera de las zonas donde se permite esta actividad y que por su crecimiento o cambios tecnológicos aumenten los impactos sobre su entorno.

Los usos industriales localizados en los sectores normativos donde se permita como condicionada o restringida, requieren concepto del Ministerio del Medio Ambiente o la autoridad ambiental competente.

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

Los aspectos ambientales y de salubridad que deben observar las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que desarrollen actividades industriales, se incorporan mediante el cumplimiento de la normativa ambiental y sanitaria vigente.

Los establecimientos industriales que cuentan con licencia o resolución de reconocimiento, podrán continuar operando siempre y cuando cumplan con la normatividad ambiental y sanitaria vigente. Sin embargo, aquellas actividades clasificadas como de impacto ambiental potencialmente alto, deberán relocalizarse.

Los establecimientos industriales que no cuenten con licencia de construcción y se localicen en zonas donde la actividad no está permitida, deberán relocalizarse.

Disposiciones para la relocalización de industrias:

- Los propietarios de los establecimientos industriales deberán presentar a la Oficina de Planeación Municipal un programa de relocalización a ser desarrollado en un plazo máximo de diez años.
- Para cada caso, el Ministerio del Medio Ambiente, Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Valorización Municipal y el Ministerio de Salud, mediante resolución conjunta de las tres entidades, definirán los componentes ambiental, de salubridad y urbanístico, así como los términos de referencia que se deben observar para la presentación del programa de relocalización en un plazo de cuatro (4) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo. Los propietarios de los establecimientos industriales, contarán con un término de nueve (9) meses para presentar el programa de relocalización, contados a partir de la expedición de los términos de referencia.
- Los plazos señalados anteriormente se entienden sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y de salubridad vigentes.

Para la clasificación de las actividades industriales en los diferentes grupos definidos en el presente Acuerdo, se deberá tener en cuenta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU.

Con el fin de establecer sus características generales y definir criterios de manejo y localización en las zonas o sectores normativos, se dividen en cinco grupos así:

**2.4.1 INDUSTRIA GRUPO 1:** Industria artesanal compatible con vivienda, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico, por cuanto no generan afluentes contaminantes y se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida.

Se consideran aptos para el desarrollo de la industria grupo 1, los siguientes tipos de edificaciones:

Locales en edificaciones con uso de vivienda.  
Locales en manzanas o centros comerciales.  
Edificaciones especializadas.

**2.4.1.1 Condiciones de funcionamiento:**

No requiere zona de cargue y descargue.

Que se desarrolle en áreas no mayores a 100 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso y destinar máximo 50 M2 como área de producción.

Que el número de trabajadores sea menor de diez (10).

Que la capacidad demandada de energía sea menor de veinte (20) KWH.

Que la ubicación de equipos (caldera, horno, etc) que consuman combustible, respeten un retiro mínimo de tres (3) metros con relación a los predios vecinos.

Que no utilice carbón, leña, fuel-oil y aceite quemado como combustible.

Que consuma máximo diez (10) galones/día de ACPM.

Que la capacidad máxima de instalación y/o almacenamiento de gases licuados de petróleo o gas natural sea de doscientas (200) libras.

Que cumpla los límites de niveles de ruido establecidos por el Ministerio de Salud.

Si se sobrepasa alguno de los límites fijados o se incumple alguna de las restricciones mencionadas, la actividad se clasificará en el grupo 2.

**2.4.2 INDUSTRIA GRUPO 2:** Industria con impacto ambiental potencialmente bajo.

Se consideran aptos para el desarrollo de la industria grupo 2, los siguientes tipos de edificaciones:

Edificaciones especializadas.

**2.4.2.1 Condiciones de funcionamiento:**

Requiere zona de cargue y descargue.

Que se desarrolle en áreas entre 100 M2 y 500 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso y destinar máximo 50 M2 como área de producción.

Que el número de trabajadores sea menor que cincuenta (50).

Que la capacidad demanda de energía sea menor de cuarenta (40) KWH

Que cumpla los límites de niveles de ruido establecidos por el Ministerio de Salud.

Si se sobrepasa alguno de los límites fijados o se incumple alguna de las restricciones mencionadas, la actividad se clasificará en el grupo 3.

**2.4.3 INDUSTRIA GRUPO 3:** Industria con impacto ambiental potencialmente bajo.

Se consideran aptos para el desarrollo de la industria grupo 3, los siguientes tipos de edificaciones:

Edificaciones especializadas.

**2.4.3.1 Condiciones de funcionamiento:**

Requiere zona de cargue y descargue.

Que se desarrolle en áreas entre 500 M2 a 1000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso.

Que el número de trabajadores sea mayor a cincuenta (50).

Que la capacidad demandada de energía sea mayor de cuarenta (40) KEH.

Que cumpla los límites de niveles de ruido establecidos por el Ministerio de Salud.

Si se sobrepasa alguno de los límites fijados o se incumple alguna de las restricciones mencionadas, la actividad se clasificará en el grupo 4.

**2.4.4 INDUSTRIA GRUPO 4:** Industria con impacto ambiental potencialmente medio.

Se consideran aptos para el desarrollo de la industria grupo 4, los siguientes tipos de edificaciones:

Edificaciones especializadas.

**2.4.4.1 Condiciones de funcionamiento:**

Requiere zona de cargue y descargue.

Que se desarrolle en áreas mayores 5000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso.

Que se localice en predios totalmente aislados de establecimientos institucionales o residenciales.

**2.4.5 INDUSTRIA GRUPO 5.** Industria con impacto ambiental potencialmente alta.

Se consideran aptos para el desarrollo de la industria grupo 5, los siguientes tipos de edificaciones:

Edificaciones especializadas.

**2.4.5.1 Condiciones de funcionamiento:**

Requiere zona de cargue y descargue.

Que se desarrolle en áreas mayores a 5000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso.

Que se localice en predios totalmente aislados de establecimientos institucionales o residenciales.

**TERCERA PARTE NORMAS GENERALES PARA LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**ARTÍCULO 11. FINALIDAD.** Los Tratamientos tienen como fin distinguir las diferentes formas y estados de la urbanización y de la edificación así como la forma de ocupación del suelo urbano y de expansión, orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo de ordenamiento propuesto en el PBOT, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de cada una de las áreas del municipio.

Cada uno de los Tratamientos se aplica en áreas delimitadas del municipio establecidas en el plano anexo de Tratamientos del Plan Básico de Ordenamiento Urbano.

**ARTÍCULO 12. CLASES DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.** Los Tratamientos Urbanísticos considerados para la elaboración de las fichas reglamentarias son los siguientes:

- Tratamiento de Conservación Urbana y Arquitectónica.
- Tratamiento de Rehabilitación Urbana.
- Tratamiento de Consolidación Urbana.
- Tratamiento de Desarrollo Urbano.
- Tratamiento de Mejoramiento Integral.

**ARTÍCULO 13. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANA Y ARQUITECTÓNICA.**

**Definición:** El tratamiento de conservación urbana y arquitectónica, es aquel que tiene por objetivo proteger los bienes del patrimonio construido del municipio, asegurando su preservación e involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como patrimonio cultural y permanezcan como símbolo de identidad para sus habitantes. Se busca crear sectores de alta calidad de vida, que se conviertan en atractivos del municipio por su valor histórico y arquitectónico.

**1. Tratamiento de conservación Urbana:**

**1.1 Áreas de Aplicación:** El tratamiento de Conservación Urbana aplica para las áreas de influencia de los inmuebles declarados de interés cultural por el municipio o la nación.

**1.2 Área de influencia para las edificaciones de patrimonio cultural:** El predio o los predios que rodean por todos los costados al inmueble declarado. Se orientan prioritariamente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como monumento, la recuperación y la preservación de las características del entorno en relación con el inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normalización el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización, amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento.

**1.3 Normas generales para el Tratamiento de Conservación Urbana:**

Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de las edificaciones de bienes culturales de interés nacional o municipal deberá cumplir las siguientes normas:

1. Conservar las características del sector donde se ubique, tales como trazado vial y los paramentos.
2. La altura máxima permitida no podrá sobrepasar al inmueble declarado monumento nacional o municipal. A las edificaciones existentes que sobrepasen la altura máxima permitida no se les autorizarán adiciones en altura.
3. Todo nuevo proyecto en predios correspondientes a estas áreas deberá tener como premisa de diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble, tales como, ritmo, tipología, y proporción de vanos, remates, cubiertas, voladizos, materiales y colores entre otros.
4. En estas áreas se prohíbe la instalación de antenas parabólicas en sitios visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, deberán ser partes integrantes de las edificaciones o introducirse al interior de la cubierta.

**2. Tratamiento de Conservación Arquitectónica:**

**2.1 Áreas de Aplicación:** El tratamiento de Conservación Arquitectónica aplica a:

- los inmuebles del patrimonio cultural actualmente incluidos en el listado del presente Acuerdo.
- Los inmuebles que por cuyas características se propongan en el futuro y que llegaren a incluirse.

## **2.2 Bienes del Patrimonio Cultural:**

El patrimonio cultural del Municipio de Puerto Colombia lo integran los bienes de interés cultural, sean inmuebles, sectores o espacios públicos, sitios de hallazgos arqueológicos localizados en el municipio, declarados patrimonio por la nación o el municipio, así:

### **A. Monumentos Nacionales:**

- El Muelle localizado en el remate de la carrera 4 en sentido noroccidental.
- La Casa de la cultura, ubicada en la manzana entre las carreras 4 y 5 y las calles 1e y 2ª

### **B. Monumentos Municipales:**

- La Alcaldía municipal: ubicada sobre el costado nororiental de la manzana, entre las carreras 5 y 6 y las calles 2 y 3.
- El Castillo de Salgar, ubicado sobre el costado sur occidental del remate de la carrera 38
- Hotel Esperia: ubicado sobre el costado noroccidental de la Avenida Colombia entre las carreras 9ª y 10ª
- Hotel Pradomar ubicado sobre el costado suroccidental de la calle 2ª y al norte de la carrera 22
- Parque Cisneros, ubicada en las manzanas entre las carreras 4 y 5 y las calles 1e y 2ª
- Parque Alejandro Obregón, ubicado sobre el costado norte de la calle 3ª , entre las carreras 27 y 28.

## **2.3 Tipos de intervención permitidos en bienes con tratamiento de Conservación Arquitectónica:**

De acuerdo con el valor de los inmuebles y ligados a los niveles de conservación se permitirá los siguientes tipos de intervención:

1. **Intervención de restauración:** Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.
2. **Intervención de consolidación Arquitectónica:** Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene.
3. **Intervención de consolidación estructural:** Son acciones que tiene por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad de la edificación que haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma.
4. **Adecuación:** son las acciones necesarias para el acondicionamiento de la edificación o una parte de ella al uso que se destine, respetando el valor patrimonial.
5. **Intervención de ampliación:** son obras efectuadas para aumentar o reformar el área construida de la edificación, ya sea mediante aumento de área de ocupación en planta o el incremento del número de pisos,
6. **Intervención de mantenimiento:** Son las acciones encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con al reparación de elementos existentes.

#### **2.4 Normas generales para el Tratamiento de Conservación Arquitectónica:**

Para el manejo de los inmuebles cobijados por el tratamiento de conservación, se deberán tener en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Las intervenciones en los bienes inmuebles del patrimonio cultural del municipio, deberán propender por la conservación de las características morfológicas del sector y en particular del espacio público. Por tanto, deben tener en cuenta los ritmos, proporciones, materiales y composición de las fachadas, cubiertas, paramentos, aislamientos, antejardines, andenes y en general los elementos que conforman la morfología del sector.
2. No se permite la subdivisión predial de los inmuebles del patrimonio cultural localizados en el área urbana, salvo en los localizados en sectores no consolidados.
3. Se permiten los englobes de predios, manteniendo la categoría y clasificación particular de cada predio para su intervención.
4. En los inmuebles de conservación arquitectónica no se requiere de estacionamientos adicionales a los originales de la construcción, si los tuviere.
5. Solo podrán realizarse obras de ampliación en los inmuebles que cuenten con áreas libres de posible desarrollo.
6. Los predios existentes antes de la vigencia del presente Acuerdo, que no cumplan con el área y frente mínimo establecidos en la ficha reglamentaria, podrán desarrollarse, siempre y cuando cumplan con las demás exigencias de edificabilidad, contemplada para cada sector normativo.

#### **2.5 Protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial:**

En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como valor patrimonial es necesario garantizar su conservación y protección, deberes que se derivan de la gestión municipal y de los respectivos propietarios. La administración municipal, mediante su identificación, catalogación y normatización, los propietarios garantizando su seguridad, salubridad y mantenimiento.

**Parágrafo 1:** cualquier intervención en los inmuebles de Conservación Arquitectónica requiere la presentación del respectivo anteproyecto ante la Secretaria de Planeación Municipal, previo a la obtención de la licencia de construcción.

**Parágrafo 2:** las normas específicas serán las asignadas en las fichas reglamentarias para el sector normativo.

**Parágrafo 3:** La delimitación de las áreas de influencia inmediata para los bienes de interés cultural de la nación y sus normativas particulares propuestas por la Secretaria de Planeación Municipal o modificadas por el Plan de protección patrimonial, deberán ser aprobadas por el Ministerio de Cultura.

**Parágrafo 4:** Quienes demuelan parcial o totalmente inmuebles declarados de conservación arquitectónica, o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación y mantenimiento, deberán restituir los elementos alterados conforme a su diseño original, sin perjuicio de las demás sanciones previstas por la ley.

#### **ARTÍCULO 14. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN URBANA.**

**Definición:** Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas del área urbana del municipio que presentan cambio de usos o deterioro ambiental, físico y social y que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes. Busca recuperar y transformar dichas áreas con el fin de aprovechar su potencial de desarrollo mediante la acción conjunta del municipio y los propietarios de los predios localizados en este tratamiento.

Este Tratamiento tiene como criterio la protección de la actividad comercial y de servicios buscando una estructura menos dispersa respecto a la localización de las áreas de empleo mediante acciones que deben ser lideradas desde la administración municipal.

- 1 Áreas de aplicación:** El tratamiento de rehabilitación urbana aplica a:
- los sectores del municipio donde se requiere la recuperación del espacio público y sus elementos de identidad histórica.
  - Los sectores que presentan algún grado de deterioro por el cambio de uso y que requieren intervenciones dirigidas a su consolidación como zona de uso múltiple, comercial, institucional y de servicios y la conservación de los elementos arquitectónicos y representativos para la municipalidad.
- 2. Normas generales para el Tratamiento de Rehabilitación:**  
Para la intervención de los predios localizados en los sectores con tratamiento de rehabilitación se aplicarán las normas generales previstas para el Tratamiento de Consolidación urbana, las específicas asignadas en la correspondiente ficha reglamentaria, además de las previstas en los planes de intervención que desarrolle el municipio para el manejo del espacio público, con las siguientes precisiones:
1. No se permiten subdivisiones en los predios localizados en áreas con tratamiento de rehabilitación.
  2. Los predios existentes con áreas y frentes menores a los estipulados en el PBOT podrán desarrollarse cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad para la V.I.S. establecidas en el artículo 166 del PBOT
  3. Los englobes se permiten para mejorar las condiciones de habitabilidad y edificabilidad.

#### **ARTÍCULO 15. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANA.**

**Definición:** El Tratamiento de Consolidación Urbana esta dirigido aquellos sectores del área urbana en los cuales es posible adelantar procesos de construcción para completar su desarrollo arquitectónico con sujeción a las normas originales de la urbanización, agrupación o conjunto o mediante las asignadas al sector normativo en la ficha reglamentaria.

- 1. Áreas de aplicación:** El tratamiento de consolidación aplica a:
- Los predios localizados en urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, que deberán mantener sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.
  - Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
  - Aquellas zonas en las cuales se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones originales existentes, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción.
  - Aquellos predios con usos institucionales existentes que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.
  - los predios localizados en el tratamiento de Desarrollo que concluyan el proceso de urbanismo.
- 2. Predios que se excluyen del Tratamiento de Consolidación:**  
Los predios localizados en los sectores normativos a los cuales se les haya asignado el tratamiento de Consolidación Urbana, cuya área útil sea mayor a dos mil (**2.000**) m<sup>2</sup>, que no hayan sido sometidas previamente al proceso de urbanización o que a pesar de haber sido sometido a él su licencia ha perdido vigencia, se regularán por lo dispuesto para el tratamiento de Desarrollo a fin de cumplir con el deber de enajenar y/o pagar al Municipio las zonas de cesión obligatoria y ejecutar las obras de infraestructura necesarias e indispensables.
- 3. Normas generales para el Tratamiento de Consolidación.**

1. Para las urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, se aplicarán las normas específicas originales del desarrollo, con el fin de mantener las características iniciales sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales.
2. En las demás áreas urbanas donde aplica este tratamiento se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:
  - Aislamientos laterales: se deben contemplar a partir del nivel del terreno.
  - Aislamientos posteriores o de fondo: se debe prever desde el nivel del terreno o del nivel de la palca del sótano o semisótano y mantenerse con la misma dimensión en todos los pisos de la edificación con un mínimo de tres (3.00) metros, manteniendo una franja al fondo de mínimo uno con cincuenta (1.50) metros para vegetación y arborización bajo la cual no podrán plantearse sótanos ni semisótanos.
  - Antejardines: deberán ser áreas libres empedradas o con vegetación ornamental, se podrán tratar como zona dura las franjas de circulación peatonal y vehicular.
  - Sótanos y semisótanos: solo se podrán plantear desde la línea de construcción y a una distancia de 1.50 metros de su lindero posterior. En sótanos la altura máxima de la placa sobre el nivel del terreno será de 0.25 metros y para semisótano de 1.50 metros.
  - Voladizos: se permitirán únicamente sobre antejardines.
  - Rampas y escaleras: Se permitirán rampas vehiculares desde la línea de propiedad. Rampas peatonales y escaleras solo en caso que la pendiente del terreno lo exija o si se construye con Semisótano. En los sectores sin antejardín reglamentario su inicio debe retrocederse como mínimo un (1.00) metro del paramento de construcción, sin afectar la zona municipal.
3. **Subdivisiones:** En el tratamiento de consolidación se permitirán subdivisiones de predios, siempre y cuando las nuevas unidades prediales producto de la subdivisión cumplan con las exigencias de área y frente mínimo establecidas en la ficha reglamentaria del sector normativo donde se localice.

**Parágrafo 1:** Se entiende por norma original la reglamentación con la cual se desarrolló o consolidó inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto o la norma vigente con la cual se este ejecutando un proyecto a la fecha de expedición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 2:** En las fichas reglamentarias se indicarán el máximo permitido o el mínimo exigido para las alturas, aislamientos, antejardines, sótanos o semisótanos y voladizos para cada sector normativo.

**Parágrafo 3:** Los predios constituidos antes de la vigencia del presente Acuerdo, que no cumplan con el área y frente mínimo establecidos en la ficha reglamentaria, podrán desarrollarse, siempre y cuando cumplan con las demás exigencias de edificabilidad, contemplada para cada sector normativo.

## **ARTÍCULO 16. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.**

**Definición:** Es aquel que se aplica a predios urbanizables, localizados en el suelo urbano o de expansión, ya sea mediante la formulación e implementación de Planes Parciales o unidades de actuación urbanística, previo al proceso de urbanización.

1. **Definiciones:** Para la correcta aplicación de las normas del tratamiento de desarrollo, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:
  - AREA BRUTA: Es la que corresponde al total del terreno por urbanizar.
  - AREA NETA URBANIZABLE: es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a las afectaciones de las vías arterias del Plan Vial Municipal,

Metropolitano, Departamental o Nacional y las zonas para servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, etc.)

- AREA UTIL: Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales de uso público y las áreas de cesión obligatoria al municipio para parques, zonas verdes y equipamientos comunales.
- PREDIOS URBANIZABLES: son aquellos pertenecientes al suelo urbano o de expansión, que no han adelantado un proceso de urbanización y que no están localizados en zonas de reserva o suelos de protección definidos por las autoridades ambientales.
- PROCESO DE URBANIZACIÓN: es la acción mediante la cual un lote de terreno se dota de sus respectivos servicios públicos, de infraestructura vial, de equipamientos y áreas libres, efectuando las cesiones obligatorias y gratuitas al municipio, que lo hacen apto para el proceso de desarrollo por construcción.
- DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN: son las acciones encaminadas a la construcción de edificaciones, o su ampliación, adecuación o remodelación.

**2. Áreas de aplicación:** El tratamiento de Desarrollo aplica a:

- Los predios localizados en los sectores normativos a los cuales se les haya asignado el tratamiento de Consolidación Urbana, cuya área útil sea mayor a dos mil (2.000) m<sup>2</sup>, que no hayan sido sometidas previamente al proceso de urbanización o que a pesar de haber sido sometido a él su licencia ha perdido vigencia.
- Los predios localizados en el área urbana o suelo de expansión aptos para su desarrollo o urbanizables, a excepción de aquellos con usos institucionales existentes.

**3. Modalidades de realización del proceso de Urbanización.** De acuerdo con lo estipulado en el PBOT se presentan las siguientes modalidades del proceso de urbanización:

- a. Urbanización de loteo: Cuando en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se divide en lotes independientes para construir edificaciones posteriormente.
- b. Urbanización y construcción simultánea: Cuando en un lote de mayor extensión se adelanta en forma simultánea la dotación de servicios públicos y de infraestructura y la construcción de las edificaciones
- c. Urbanización y construcción por etapas: Cuando en un lote de mayor extensión se adelanta en forma simultánea la dotación de servicios públicos y de infraestructura y la construcción de las edificaciones, en una o varias etapas sin que esto signifique fraccionar las obligaciones en cuanto a equipamiento y cesiones obligatorias.

**4. Planes parciales en el Tratamiento de Desarrollo**

De acuerdo con lo estipulado en el Plan Básico de ordenamiento Territorial podrán formularse y aprobarse Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano o expansión el municipio de Puerto Colombia. La Secretaria de Planeación Municipal, decidirá sobre la pertinencia del Plan Parcial y será la encargada de presentarlo a las instancias de aprobación. Se deberá considerar el cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios en el área del Plan según los instrumentos cobijados por la Ley 388 de 1997.

El área mínima considerada para la ejecución de un Plan Parcial en el Suelo de expansión será de diez (10) hectáreas netas urbanizables. En el Suelo urbano será de cinco (5) Hectáreas netas urbanizables.

Se exceptúan de la obligación de reunir las dimensiones mínimas los predios en suelo urbano menores a cinco (5) hectáreas netas urbanizables completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas, por suelos de protección o por vías construidas de la malla vial arterial y los predios que se destinan al uso institucional en el suelo urbano y de expansión.

Se exceptúan de la obligación del procedimiento de Plan Parcial, los predios con área neta urbanizable inferior a dos (2) hectáreas, localizados en suelo urbano, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas, por suelos de protección o por vías construidas de la malla vial arterial, que no hayan sido objeto de subdivisión a partir de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los cuales adelantarán el proceso de urbanismo según las normas generales del presente tratamiento y las específicas establecidas en las fichas reglamentarias del sector normativo donde se localicen.

La Secretaria de Planeación Municipal, verificará que la implantación de los Planes Parciales propuestos no genere predios resultantes con dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo no idóneos para un desarrollo adecuado. En caso de que una propuesta genere este tipo de predios, la Secretaria de Planeación Municipal podrá redelimitar el área objeto del Plan Parcial.

## **5. Normas Generales del Tratamiento de Desarrollo:**

Las normas del presente artículo, son aplicables para todo predio donde se adelanten proyectos urbanísticos, tanto los sujetos al procedimiento de Plan Parcial como los exentos del mismo. Los proyectos urbanísticos, deberán cumplir con lo siguiente:

### **5.1 Generación de espacio público:**

En los predios en los que se adelanten procesos de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:

#### **a. Las áreas para las Vías Metropolitanas, Departamentales ó Nacionales:**

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

#### **b. Las áreas para las Vías Arterias del Plan Vial Municipal y para las infraestructuras de servicios públicos:**

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

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

#### **c. Las áreas para la conformación del Sistema Vial Local:**

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

- 1) Que constituya una malla vial continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

- 2) Que los accesos de las vías locales a las del plan vial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
- 3) Que exista acceso holgado de las vías locales a las zonas públicas para parques, zonas verdes y de equipamientos.
- 4) Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no sean superiores a cuatro (4) hectáreas, cuando se trate de desarrollos residenciales.
- 5) Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclo vías, u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.
- 6) SECCIONES MÍNIMAS DE VÍAS: Las vías cumplirán las siguientes secciones mínimas:
  - Vías vehiculares colectoras. Tendrán una sección pública de veinte (20.00) metros como mínimo entre bordes interiores de andenes, o límites con la propiedad privada, calzadas de dos carriles separador central de dos (2.00) metros, zonas verdes laterales y andén.
  - Vías vehiculares de servicio (barriales). Las vías vehiculares de servicio tendrán un mínimo de trece (13.00) metros de sección pública entre bordes interiores de andenes o límite con la propiedad privada, distribuida así siete (7.00) metros de calzada, uno con cincuenta (1.50) metros de zona verde a cada lado y uno con cincuenta (1.50) metros de andén a cada lado.
  - Vías peatonales. Las vías peatonales públicas tendrán un mínimo de diez (10.00) metros de sección pública entre bordes inferiores de andenes o límites con la propiedad privada distribuida así: siete (7.00) metros en zona verde central y uno con cincuenta (1.50) metros de calzada peatonal a cada lado.
  - El carril de circulación vehicular tendrá 3.50 metros y la calzada mínima será de dos carriles. Las zonas verdes laterales de vías vehiculares y las centrales de las vías peatonales se entregarán debidamente engramadas y arborizadas.

Las Zonas Verdes correspondientes a la sección pública de las vías no se contabilizarán dentro de las áreas libres destinadas a parques y zonas verdes. Estas deberán cederse como parte integral de la vía pública.

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

**d. Áreas de Cesión Pública para Parques y Equipamiento:**

De acuerdo con lo estipulado en el Plan Básico de Ordenamiento territorial, las áreas de cesión pública obligatoria y gratuita para parques, zonas verdes y equipamiento, en desarrollos para el uso de vivienda, se determinan en porcentajes del área neta urbanizable sobre las Densidades Residenciales proyectadas según los siguientes rangos:

- 1) 12% para densidades hasta de 80 viviendas por hectárea.
- 2) 15% para densidades de hasta 120 viviendas por hectárea.
- 3) 20% para densidades de hasta 180 viviendas por hectárea.

Del total del área de cesión resultante el setenta por ciento (70%) se destinará a parques y zonas verdes (incluidos espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas) y el treinta por ciento (30%) restante para la construcción de equipamiento comunal público.

Se exceptúan de esta distribución de las áreas de cesión, aquellas en las cuales el porcentaje resultante para la construcción del equipamiento comunal público sea un área inferior a mil (1.000) m<sup>2</sup>, caso en el cual se destinara para zona verde o parque.

En los cuadros de áreas de zonas de uso público de los planos de los proyectos urbanísticos deberán identificarse y delimitarse con los mojones y área respectiva, las zonas destinadas a parques, zonas verdes y las destinadas al equipamiento comunal público, acotando y amojonando de manera independiente los terrenos destinados a cada uno de estos usos.

**e. Características de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos:**

- 1) Distribución espacial: Se deberá localizar el cincuenta por ciento (50%) como mínimo de las áreas de cesión correspondientes concentradas en un solo globo de terreno para destinarlas a un parque. El área restante puede distribuirse en globos no menores de mil (1.000) metros cuadrados.

Las nuevas urbanizaciones procurarán integrar el área libre pública a ceder de tal forma que quede colindante con las ya existentes o aprobadas, lo cual será convenientemente concertado con las autoridades de Planeación Municipal.

- 2) Localización y acceso: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.

No se considerarán aptas para la localización de las cesiones destinadas para parques y zonas verdes y equipamiento, las áreas afectadas por vías del plan vial municipal, departamental o nacional, líneas de alta tensión, áreas incluidas en zonas de riesgo identificadas en el PBOT y áreas inundables tales como ciénagas, canales abiertos y rondas de río, así como las áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe y áreas con pendientes mayores al 25%. y que sobrepasen más del 15% del área a ceder.

- 3) Dotación: En las áreas de cesión destinadas para parques y zonas verdes, el urbanizador deberá llevar a cabo las obras de empedrado, senderos, áreas de juegos y deportivas de acuerdo con el proyecto de parques formulado y dotarlas de los servicios públicos necesarios.
- 4) Pago compensatorio por áreas de cesión: Cuando el área de cesión pública destinada a parques o zonas verdes y equipamientos, sea menor de mil (1.000) metros cuadrados o que no se pueda englobar con otras cesiones, la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente al área a ceder al municipio, quien destinará estos dineros para la dotación y mantenimiento de los parques y zonas verdes. Estos pagos se harán con el valor comercial del metro cuadrado de terreno.

**f. Normas específicas para Equipamientos Comunales Públicos.**

Las nuevas áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público, generadas en procesos de desarrollo por urbanización, se regularan por las siguientes normas:

- 1) Usos.

Las cesiones con globos de terreno con extensión menor a dos mil (2.000) m<sup>2</sup>, originados en nuevos procesos de desarrollo por urbanización, no podrán destinarse para equipamiento comunal público; en consecuencia esta área se destinará a parque.

En las cesiones distribuidas en globos de terreno, con área entre dos mil (2.000) m<sup>2</sup> y cinco mil (5.000) m<sup>2</sup>, se podrán desarrollar únicamente los usos institucionales de tipo educativo, cultural y de bienestar social, del Grupo 2 y Centros de Atención Inmediata (CAI).

En las cesiones que cuenten con globos de terreno, con entre cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> y veinte mil (20.000) m<sup>2</sup>, se podrán desarrollar usos institucionales de tipo educativo, cultural y de bienestar social, del Grupo 1.

En las cesiones que cuenten con globos de terreno, con área superior a veinte mil (20.000) m<sup>2</sup>, se podrán desarrollar usos institucionales de tipo educativo, cultural o de bienestar social, del Grupo 2 y Centros de Atención Inmediata (CAI).

2) Volumetría.

Los elementos de volumetría tales como alturas, retiros o aislamientos, voladizos y retrocesos de las edificaciones que harán parte del equipamiento comunal público, se regirán por las normas determinadas en el respectivo Plan Parcial o en las normas específicas de edificabilidad que se determinen en la fichas reglamentaria para el sector normativo.

## 5.2 Manejo de retiros contra corrientes de agua.

Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como arroyos, lagunas, manantiales o similares permanentes o intermitentes, deberá dejar como retiro mínimo, con relación al borde de aguas máximas de la corriente natural una distancia de treinta (30) metros. Y se regularán por las siguientes disposiciones:

- a. Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente Artículo como áreas de recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido como áreas de cesión obligatoria y gratuita para parques y zonas verdes, hasta por un setenta por ciento (70%) del total de la cesión y En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.
- b. Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, estarán siempre enmarcados por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas por fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. La culatas posteriores de las edificaciones, no podrán dar frente directo a los citados retiros, sin mediar una vía.
- c. Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua debidamente canalizadas en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a quince (15) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se contabilizará dentro del mismo retiro.
- d. Para los arroyos o corrientes de agua no naturales en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular.
- e. Canalizaciones: Las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas por vías laterales y zonas verdes de retiros paralelas, en los sectores de topografía con pendiente inferior al cinco por ciento (5%) así:
  - 1) En los sectores de topografía con pendiente media entre el cinco por ciento (5%) y el diez por ciento (10%), la Secretaría de Planeación Municipal determinará si se admiten rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro. Se tendrá en consideración, como criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por una vía pública vehicular o particular, según la topografía del terreno.
  - 2) En terrenos con pendientes superiores al diez por ciento (10%) se conservará el cauce natural, y los retiros se arborizarán, la Secretaria de Planeación Municipal determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

- 3) Las obras especiales requeridas para encauzar y proteger las corrientes de agua serán ejecutadas por el urbanizador y serán incluidos en el proyecto respectivo, debiendo concertarse con las autoridades ambientales y de planeación el trazado del mismo, excepto cuando se trate de arroyos sectoriales, metropolitanos o Departamentales. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al municipio.
- 4) El área de terreno que se libere por la modificación del curso de la corriente seguirá siendo de propiedad de la nación y como tal deberá mantenerse como área libre pública y no podrá construirse sobre ella, salvo en los casos en el que, por interés general, las autoridades competentes puedan establecer concesiones sobre ellas.

### **5.3 Protección forestal:**

Todo desarrollo por urbanización deberá ajustarse a las Normas establecidas en el Código de recursos Naturales y las disposiciones de la Ley del Medio Ambiente (Ley 99 de 1994) y aquellas emanadas de las autoridades ambientales del Municipio sobre protección de los recursos naturales. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas, por cada árbol que no sea posible conservar. Estos árboles nuevos deberán tener como mínimo un desarrollo alcanzado de un metro cincuenta (1.50) metros de altura

### **5.4 Servicios Públicos:**

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

### **5.5 Subdivisión Predial en el proceso de Urbanización:**

Todo predio, en proceso de desarrollo por urbanización se podrá subdividir en supermanzanas y manzanas y estas a su vez superlotes o en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos.

- a. Para las supermanzanas, el área máxima será de cinco (5) hectáreas de área neta urbanizable, las cuales deberán estar rodeadas por vías del Plan vial municipal o del sistema vial local de uso público. Las manzanas dentro de las supermanzanas, se conformarán mediante las vías del sistema local de uso público vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques y zonas verdes y equipamientos.
- b. Loteo en Agrupaciones: se aplica a proyectos en los cuales su sistema de Se exceptúan del requisito de la división en manzanas las supermanzanas de los desarrollos con uso diferente al residencial.
- c. organización permite producir unidades de propiedad privada, que pueden tener diversas formas de propiedad común como la propiedad horizontal o de copropiedad. El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o agrupaciones de lotes para construcción individual con régimen de copropiedad.
- d. Loteo individual: consiste en la división de las supermanzanas o manzanas en unidades prediales de propiedad privada vinculadas directamente al espacio público.
- e. Las dimensiones del lote mínimo para vivienda, serán las contempladas en las fichas reglamentarias de cada sector normativo del municipio.

### 5.6 Volumetría de las edificaciones:

Para adelantar el proceso de desarrollo por construcción en los predios urbanizados se deberán tener en cuenta lo siguientes:

- a. Altura Básica: serán las establecidas para los sectores normativos en las fichas reglamentarias, se regulan en función de los usos, así:
  - Uso Residencial Unifamiliar, Bifamiliar o Trifamiliar:.
  - Uso Residencial Multifamiliar:
  - Comercio, institucionales: la máxima permitida para la vivienda.
  - Industria: la necesaria para su funcionamiento.
- b. Altura de excepción: es aquella adicional a la altura básica del sector normativo permitida en sectores especiales de desarrollo, y podrá ser hasta el doble de la altura básica máxima asignada para el sector normativo.

Se podrán proponer alturas de excepción siempre y cuando el urbanizador cumpla con alguna de los siguientes condiciones:

- Que se efectúen cesiones adicionales con destino a parques y zonas verdes en una proporción equivalente al **50%** del área construida adicional generada por la altura de excepción, dentro del mismo desarrollo o en sectores del área urbana del municipio que carezcan de áreas de espacios públicos destinados a parques o zonas verdes.
- Que se cedan gratuitamente al municipio, áreas requeridas para el la construcción de vías del Plan Vial municipal, en una proporción equivalente al **50%** del área adicional generada por la altura de excepción.
- Que se cedan gratuitamente al municipio, áreas requeridas para la localización de infraestructura de servicios públicos en cualquier zona del municipio, en una proporción del 100% del área adicional generada por la altura de excepción.
- Que se construya en las zonas destinadas para equipamiento comunal público, equipamientos públicos, con área construida equivalente a mínimo el **50%** del área de construcción adicional generada por la altura de excepción.

En la licencia de urbanismo se deberán incluir en los planos y cuadros de áreas, las zonas generadoras de derechos de construcción adicional. En los predios objeto de cesión adicional gratuita para parques y zonas verdes, o para la construcción de equipamiento comunal público, se deberá cumplir con las normas estipuladas en el presente tratamiento para dichas áreas.

- c. Aislamientos laterales: se deben contemplar a partir del nivel del terreno, en función de la altura y de lo dispuesto en cada sector normativo, así:
  - Sin servidumbre: mínimo un **(1.0)** metro (opcional) o **1/6** de la altura propuesta metros.
  - Con servidumbre: mínimo tres **(3.0)** metros o un **1/3** de la altura propuesta en metros.
- d. El aislamiento entre edificaciones de una misma unidad predial: será de mínimo 5.00 metros o la 1/2 de la altura propuesta en metros.
- e. Aislamiento posterior o de fondo: se debe prever desde el nivel del terreno o del nivel superior de la placa de sótano o semisótano y mantenerse con la misma dimensión en todos los pisos de la edificación con un mínimo de tres **(3.00)** metros o **1/3** de la altura

propuesta, manteniendo en la totalidad del lindero posterior, una franja al fondo de mínimo uno con cincuenta **(1.50)** metros para vegetación y arborización bajo la cual no podrán plantearse sótanos ni semisótanos.

- f. Antejardines: se deberán contemplar sobre todas las vías vehiculares públicas o privadas de las urbanizaciones, con una dimensión mínima de tres **(3.00)** metros o **1/3** de la altura propuesta. Deberán ser áreas libres empedradas o con vegetación ornamental, se podrá contemplar como zona dura únicamente las calzadas de acceso peatonal y vehicular.
- g. Sótanos: solo se podrán plantear desde la línea de construcción y a **1.50** metros de su lindero posterior. La altura máxima de la placa sobre el nivel del terreno será de **0.25** metros.
- h. Semisótanos: solo se podrán plantear a partir de la línea de construcción y a **1.50** metros de su lindero posterior. La altura máxima de la placa sobre el nivel del terreno será de **1.50** metros.
- i. Voladizos: se podrán plantear únicamente sobre el antejardín y con una dimensión máxima de un **(1.00)** metro.
- j. Rampas y escaleras: Se permitirán rampas vehiculares desde la línea de propiedad. Rampas peatonales y escaleras solo en caso que la pendiente del terreno lo exija o si se construye con Semisótano. En los sectores sin antejardín reglamentario su inicio será desde el paramento de construcción sin afectar la zona municipal.

En las fichas reglamentarias, se indicarán el máximo permitido o el mínimo exigido para las altura básica y de excepción, aislamientos, antejardines, sótanos o semisótanos y voladizos para cada sector normativo, las cuales deberán ser tenidas en cuenta para la formulación de los proyectos urbanísticos.

#### **5.7 Usos de las edificaciones.**

Los usos en el tratamiento de desarrollo serán propuestos por el urbanizador, en concordancia con los usos asignados para el sector normativo en las fichas reglamentarias.

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

#### **6. Vivienda de Interés Social.**

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. De acuerdo con lo establecido en los artículos 162 y 165 del Plan Básico de Ordenamiento territorial de Puerto Colombia y en concordancia con lo estipulado en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, al incorporar suelos de expansión se deben determinar los porcentajes del nuevo suelo, que deberán destinarse para el desarrollo de programas de vivienda de interés social. El frente mínimo para proyectos de vivienda de interés social ubicados en los siguientes sectores: Áreas Residenciales del Centro Urbano Principal y sus zonas de expansión, Centro Urbano Histórico de Salgar y sus zonas de expansión y Centro Deportivo y sus zonas de expansión, será de 6.00 metros.

**a. Urbanizaciones Residenciales V.I.S. con obras mínimas:**

Aplican para aquellos desarrollos residenciales de características urbanísticas mínimas, las cuales podrán ser construidas por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por delegación, que cumplen con lo siguiente:

1. Desarrollos progresivos de vivienda social: Es el desarrollo de vivienda de interés social que se logra a través de etapas de construcción, garantizando desde el principio, los servicios de baño, cocina y un lavadero conectados a las redes de infraestructura municipal, y al menos una habitación y será por lo menos de 28 metros cuadrados de construcción.
2. Calidad habitacional: La calidad habitacional de las urbanizaciones residenciales de Vivienda de Interés Social considera los aspectos relacionados con la cultura, el clima, las tipologías de construcción, la estabilidad estructural, las condiciones de sismo resistencia, los tipos de solución y sus áreas mínimas, alturas y asilamientos correspondientes y serán las estipuladas en el artículo 166 del PBOT

**ARTÍCULO 17. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.**

**Definición.** Es el tratamiento que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de acuerdo con las directrices establecidas en el PBOT

**1. Áreas de aplicación.**

El tratamiento de mejoramiento integral aplica a:

- las áreas urbanas de desarrollo incompleto de origen informal, que en un alto porcentaje no han hecho las cesiones correspondientes a zonas verdes y servicios comunitarios, donde el trazado urbano es fragmentario o de difícil lectura urbana, no hay espacios públicos estructurantes y de calidad ambiental, y que en general requieren actividades tendientes a la planificación y ejecución de obras físicas e implementación de programas sociales que permitan superar las condiciones de pobreza y mejorar los índices de necesidades básicas insatisfechas.

**2. Normas generales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral.**

**a. Con relación al Espacio Público:**

Las intervenciones se dirigen a la recuperación e incorporación de los siguientes elementos:

- Los componentes naturales del Espacio Público definidos en el PBOT y las áreas de riesgo no mitigable.
- El sistema vial e infraestructura de servicios públicos.
- Las cesiones públicas para parques y zonas verdes y equipamientos comunales.

Para la recuperación e incorporación antes enunciados se realizarán las siguientes actuaciones:

- 1) La estructuración de ejes ambientales articulando áreas de parques, zonas verdes y de servicios comunales o de equipamientos existentes.
- 2) localización de sitios estratégicos para la conformación de espacios públicos, equipamientos e infraestructura mediante el empleo de los instrumentos de gestión adoptados en el PBOT
- 3) Diseño de corredores ambientales incorporando para tal fin las zonas urbanas de alto riesgo, de altas pendientes, o zonas inundables.

4) Estructuración de circuitos viales.

**b. Con relación a las edificaciones:**

- Se regulan por las normas específicas asignadas en las fichas reglamentarias del sector normativo.
- Las condiciones de habitabilidad serán las mínimas contempladas para la vivienda de interés social en el artículo 166 del PBOT
- Los predios existentes con áreas y frentes menores a los estipulados en el PBOT podrán desarrollarse cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad para la V.I.S. establecidas en el artículo 166 del PBOT

**CUARTA PARTE NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

**ARTÍCULO 18. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.** Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación.

Se exige equipamiento comunal privado para todo proyecto residencial con más de cinco (5) o más unidades de vivienda, comercial, industrial o institucional, con más de 500 M2 de área construida u ocupada en el uso, mínimo en las siguientes proporciones:

Para Proyectos residenciales: cuatro (4) M2 por cada ochenta (80) M2 de área neta construida en vivienda.

Para Proyectos comerciales: cuatro (4) M2 por cada cien (100) M2 de área construida en comercio  
Para proyectos institucionales: cuatro (4) M2 por cada cien (100) M2 de área construida en institucional

**1. Destinación del equipamiento comunal privado:**

**A. En proyectos residenciales:**

Uso recreativo: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos y canchas cubiertas y gimnasios.

Servicios comunales: salón múltiple, lavanderías, portería, oficina de administración, guarderías, jardín infantil y enfermería.

Estacionamientos adicionales para visitantes:

**B. En proyectos para otros usos:**

Uso recreativo: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos y canchas cubiertas y gimnasios.

Servicios comunales: salón múltiple, teatro, auditorio, portería, oficina de administración, guarderías, jardín infantil y enfermería.

Estacionamientos adicionales para visitantes:

**2. Distribución del equipamiento comunal privado:**

**A. En proyectos con uso residencial:**

Uso recreativo: mínimo cuarenta por ciento (40%).

Servicios comunales: mínimo quince por ciento (15%).

Estacionamientos adicionales para visitantes: mínimo diez por ciento (10%) y máximo veinticinco por ciento (25%).

**B. En proyectos con uso comercial:**

Uso recreativo: mínimo treinta por ciento (30%).

Servicios comunales: mínimo diez por ciento (10%) y máximo veinte por ciento (20%).

Estacionamientos adicionales para visitantes: mínimo treinta por ciento (30%).

**C. En proyectos con uso institucional:**

Uso recreativo: mínimo treinta por ciento (30%).

Servicios comunales: máximo veinte por ciento (20%).

Estacionamientos adicionales para visitantes: mínimo treinta por ciento (30%).

No obstante la distribución establecida, sus porcentajes deben sumar como mínimo el cien por ciento (100%) del área exigida para equipamiento.

**3. Ubicación del equipamiento comunal privado:**

Deberá ubicarse anexo a las áreas de espacio público o a las áreas comunales y/o de copropiedad y con acceso directo desde estas últimas, de tal forma que se garantice su utilización por parte de los copropietarios.

En proyectos residenciales por lo menos el setenta por ciento (70%) del equipamiento comunal exigido deberá localizarse en el primer piso.

En proyectos con otros usos por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del equipamiento comunal exigido deberá localizarse en el primer piso:

**ARTÍCULO 19. ESTACIONAMIENTOS.** Todos los proyectos deberán solucionar la cuota de estacionamientos exigida dentro del predio, según lo establecido en las normas de aprovechamiento del PBOT y en las fichas reglamentarias de los sectores normativos.

Los estacionamientos se dividen en dos clases así: Estacionamientos privados y estacionamientos de visitantes o servicio al público.

El total de cupos de estacionamientos correspondientes a un proyecto o edificio, será el resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo.

Se exige estacionamientos de acuerdo al uso propuesto y al sector normativo donde se localice el proyecto; así.

**A. En proyectos con uso residencial:**

Sector normativo No. 1 - Centro histórico y Administrativo: No se exige.

Sector normativo No. 2 - Centro Especializado en Ciencia y Tecnología: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.

Sector normativo No. 3 – Áreas Residenciales del centro Urbano Principal: Privados un (1) cupo por cada cinco (5) unidades de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada quince (15) unidades de vivienda.

Sector normativo No. 4 – Corredor Turístico de Prado Mar: Privados un (1) cupo por cada cinco (5) unidades de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada quince (15) unidades de vivienda.

Sector normativo No. 5 – Corredor Urbano de Prado Mar Alto: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.

Sector normativo No. 6 – Centro Urbano de Salgar: Privados un (1) cupo por cada cinco (5) unidades de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada quince (15) unidades de vivienda.

Sector normativo No. 7 – Corredor Turístico de Salgar: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.

Sector normativo No. 8 – Centro Urbano de Sabanilla: Privados un (1) cupo por cada unidad de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda.

Sector normativo No. 9 - Centro Deportivo: Privados un (1) cupo por cada cinco (5) unidades de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada quince (15) unidades de vivienda.

Para proyectos de vivienda de interés social en todos los sectores normativos: Privados un (1) cupo por cada cinco (5) unidades de vivienda y visitantes un (1) cupo por cada quince (15) unidades de vivienda.

**B. En proyectos con uso comercial:**

Comercio Grupo 1: Privados un (1) cupo por cada 100 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 200 M2 de área construida.

Comercio Grupo 2: Privados un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 350 M2 de área construida.

Comercio Grupo 3: Privados un (1) cupo por cada 300 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 450 M2 de área construida.

**C. En proyectos con uso institucional:**

Institucional Grupo 1: Privados un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 200 M2 de área construida.

Institucional Grupo 2: Privados un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 250 M2 de área construida.

Institucional Grupo 3: Privados un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 450 M2 de área construida.

Institucional Grupo 4: Privados un (1) cupo por cada 150 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 350 M2 de área construida.

**D. En proyectos con uso industrial:**

Industria Grupo 1: Mínimo un (1) estacionamiento.

Industria Grupo 2: Privados un (1) cupo por cada 120 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 200 M2 de área construida.

Industria Grupo 3: Privados un (1) cupo por cada 120 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 200 M2 de área construida.

Industria Grupo 4: Privados un (1) cupo por cada 120 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 250 M2 de área construida.

Industria Grupo 5: Privados un (1) cupo por cada 120 M2 de área construida y visitantes un (1) cupo por cada 300 M2 de área construida.

**Parágrafo: Pago Compensatorio:** La Secretaria de Planeación Municipal podrá autorizar el pago compensatorio de estacionamientos, en una proporción no mayor al 30% del total exigido entre públicos y privados, para lo cual tomará como base de liquidación, el valor del metro cuadrado de terreno.

**ARTÍCULO 20. ALTURAS.** Las alturas para las edificaciones se regulan en número de pisos permitidos, cumpliendo con las siguientes reglas:

1. Altura mínima entre placas de pisos será de dos cuarenta (2,40) metros.
2. Semisótanos: la altura máxima de la placa superior con relación al nivel de terreno será de uno cincuenta (1,50) metros. Cuando supere dicha altura, se considera como un piso completo.
3. Sótanos la altura máxima de la placa superior con relación al nivel de terreno será de veinticinco (25) centímetros.
4. En todos los sectores normativos se permite el desarrollo de altillo, siempre y cuando cumpla

con las siguientes condiciones:

- Que el área construida no debe superar más del cincuenta por ciento (50%) del área del piso inmediatamente anterior.
- Cuando se desarrolle dentro de cubiertas inclinadas, la altura máxima de la cumbrera será de tres (3) metros contados a partir del nivel superior de la placa del piso inmediatamente anterior.
- Cuando no se plantee dentro de cubiertas inclinadas, el volumen deberá estar retrocedido mínimo dos con cincuenta (2,50) metros con relación a las fachadas del piso inmediatamente anterior.
- En proyectos con uso de vivienda debe hacer parte indivisible de las unidades privadas del piso inmediatamente anterior.

**ARTÍCULO 21. HABITABILIDAD.** Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios.

El lado mínimo de los patios de iluminación y/o ventilación será el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra. Este lado nunca podrá ser inferior a tres (3.00) metros.

El área mínima de la vivienda, será la dispuesta en las normas de edificabilidad para los diferentes sectores normativos.

**ARTÍCULO 22. USOS DE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.** Los sótanos y semisótanos se permiten en todo el territorio y se pueden destinar a:

Estacionamientos.

Áreas para instalaciones especiales necesarias para el uso al cual se va a destinar la edificación tales como: subestaciones y plantas eléctricas, cuartos de maquinas para instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales.

Tanques de agua.

Fosos para ascensores.

Depósitos.

Áreas de servicios sanitarios.

Áreas de equipamiento comunal privado.

**ARTÍCULO 23. DISPOSICIONES VARIAS SOBRE EL TRATAMIENTO A PREDIOS Y LOTES.**

1. **USOS EXCEPCIONALES EN ZONAS RESIDENCIALES.** Se consideran usos permitidos excepcionalmente en zonas residenciales aquellos que funcionen en edificaciones especialmente diseñadas para esos fines, localizadas en zonas residenciales con anterioridad a la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Puerto Colombia, condición que se probará con el correspondiente Certificado de Uso de Suelo expedido por la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Valorización Municipal.
2. **CERRAMIENTOS.** En antejardines: Se podrán plantear únicamente en proyectos destinados a uso residencial, en la línea de demarcación del predio, con una altura total de dos (2,00) metros, distribuidos así: zócalo de sesenta (60) centímetros y el resto en materiales que garanticen una transparencia mínima del noventa por ciento (90%).
3. **TRATAMIENTO DE ZONAS MUNICIPALES, ANTEJARDINES Y RETIROS.** Las zonas municipales son aquellas comprendidas entre las líneas de bordillo y propiedad. Su área incluye los andenes peatonales y las zonas verdes municipales de control ambiental. Los andenes deben presentar continuidad a nivel de piso para garantizar la libre circulación. Los antejardines son las zonas comprendidas entre las líneas de propiedad y construcción y deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental, pudiéndose utilizar únicamente en proporción no superior al 25% de su área total para estacionamiento de visitantes.

Los retiros laterales y de fondo deberán tratarse como áreas verdes de control ambiental y en ningún caso podrán ser cubiertos ni ocupados para parqueaderos.

4. **PREVALENCIA DE NORMAS EN CASO DE ENGLOBES.** Cuando se engloben predios que se encuentren regulados por tratamientos diferentes o por normas diferentes del mismo tratamiento, rigen las normas correspondientes a cada predio de los englobados.
5. **PROYECTOS EN PREDIOS INCLINADOS.** La altura máxima en edificaciones proyectadas en predios inclinados deberán respetar el número de pisos del sector en todos sus frentes, determinándose su número a partir del acceso principal.
6. **SERVIDUMBRES.** Las zonas o franjas de tierra destinadas a la localización de infraestructura de servicios públicos que configuran servidumbres no podrán ser ocupadas por ningún tipo de uso urbanístico. El urbanizador o propietario establecerá con la entidad respectiva, las características de adquisición, control y preservación de éstas áreas.
7. **DE LA DELINEACIÓN URBANA O ALINEAMIENTO.** La Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Valorización Municipal expedirá, para toda persona natural o jurídica, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 27 del Decreto 1504 de 1998, el documento de delineación urbana o alineamiento con la información sobre especificaciones viales y otras consideraciones estructurales que afecten determinado sector, predio o lote. Para lo cual contará con cinco (5) días hábiles.
8. **NORMAS PARA DISCAPACITADOS.** Con el fin de garantizar la accesibilidad de los discapacitados a todo tipo de edificaciones que se construyan en el Municipio de Puerto Colombia estas deberán cumplir con las Normas establecidas en la Ley 361 de 1997.

#### **QUINTA PARTE DISPOSICIONES FINALES:**

**ARTÍCULO 24. PRECISIÓN DE LOS LÍMITES DE LOS SECTORES NORMATIVOS:** Los límites de los sectores normativos serán desarrolladas por el Alcalde Municipal de acuerdo a las facultades que se le otorgan en el cuerpo del presente Acuerdo, los planos que hacen parte del presente Acuerdo y a la normativa en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

#### **ARTÍCULO 25. AUTORIZACIONES.**

1. Autorízase al Alcalde Municipal para que en un término de seis (6) meses, contados a partir de la vigencia del presente acuerdo, pueda establecer, mediante Decreto, los ajustes y complementaciones al presente Estatuto de Normas Urbanísticas Específicas del Municipio de Puerto Colombia.
2. Autorízase al Alcalde Municipal para que en un término de tres (3) meses reestructure la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Valorización, bajo los criterios de eficiencia y distribución de funciones que permitan el manejo, aplicación, control y desarrollo de las normas urbanísticas contenidas en el PBOT y el presente Estatuto de Normas Urbanísticas Específicas del Municipio de Puerto de Colombia.

**ARTÍCULO 26. VIGENCIA Y DEROGATORIA.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación Y deroga todas las normas que le sean contrarias.

#### **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Puerto Colombia a los