

## CONTENIDO

<b>COMPONENTE URBANO</b>	<b>3</b>
<b>EL MODELO TERRITORIAL URBANO</b>	<b>4</b>
<b>1 LAS POLÍTICAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y CORTO PLAZO</b>	<b>4</b>
1.1 Política económica: Consolidación del modelo económico	4
1.2 Política social: Generación de espacios de cambio	4
1.3 Política ambiental: Conformación del sistema ambiental urbano	5
1.4 Política urbana: Organización del desarrollo urbano	5
1.5 Política institucional: Impulso del saneamiento administrativo	6
<b>2 LOS SISTEMAS TERRITORIALES URBANOS</b>	<b>6</b>
2.1 El sistema ambiental urbano	6
2.2 El sistema de espacio público urbano	9
2.3 El sistema vial y de transporte urbano	12
<b>3 LAS UNIDADES FUNCIONALES URBANAS</b>	<b>14</b>
3.1 Los puntos de enlace urbano	14
3.2 Las unidades de planificación urbana	15
<b>4 LOS PROGRAMAS ESTRUCTURANTES URBANOS</b>	<b>16</b>
4.1 Mejoramiento integral	16
4.2 Recuperación del espacio	17
<b>5 LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS</b>	<b>17</b>
<b>LA NORMA URBANÍSTICA</b>	<b>19</b>
<b>6 NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES</b>	<b>19</b>
6.1 Normas específicas	19
6.2 Usos del suelo urbano	19
6.3 Establecimientos	22
6.4 Zonas urbanas	23
6.5 Tratamientos del suelo urbano	25
<b>7 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES</b>	<b>27</b>
7.1 Régimen para programas de vivienda	27
7.2 Régimen general para la construcción urbana	29
7.3 Régimen para las unidades de planificación urbana	35
7.4 Régimen para los centros poblados	36
<b>8 NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS</b>	<b>37</b>
8.1 Normas prediales para urbanización	37
8.2 Normas para el espacio público	40
8.3 Normas ambientales para el manejo de la contaminación atmosférica	42

## LISTA DE CUADROS

Cuadro CU 1: Recomendaciones de manejo del subsistema hídrico urbano	7
Cuadro CU 2: Recomendaciones de manejo del subsistema orográfico urbano	9
Cuadro CU 3: Subsistema verde o de ecología	10
Cuadro CU 4: Subsistema gris o de descanso	10
Cuadro CU 5: Subsistema naranja o de recorrido	11
Cuadro CU 6: Subsistema azul o de diversión	11
Cuadro CU 7: Tipos de vías en el perímetro urbano según su impacto	12
Cuadro CU 8: Tipos de vías en el perímetro urbano según el tipo de transporte	13
Cuadro CU 9: Tipos de vías en el perímetro urbano según el tránsito	13
Cuadro CU 10: Tipos de vías en el perímetro urbano según el tipo de transporte	14
Cuadro CU 11: Puntos de Enlace	15
Cuadro CU 12: Equipamientos colectivos urbanos	17
Cuadro CU 13: Usos del suelo urbano	22
Cuadro CU 14: Clasificación de los establecimientos	22
Cuadro CU 15: Usos en Zonas Urbanas de Vivienda – ZUV	23
Cuadro CU 16: Usos en Zonas Urbanas de Uso Comercial – ZUC	23
Cuadro CU 17: Usos en Zonas Urbanas de Uso Mixto – ZUM	23
Cuadro CU 18: Usos en Zonas Urbanas Institucionales – ZUN	24
Cuadro CU 19: Usos en Zonas Urbanas Industriales – ZUD	24
Cuadro CU 20: Usos en Zonas Urbanas Especiales de Equipamientos Colectivos – ZUE-EC	24
Cuadro CU 21: Usos en Zonas Urbanas Especiales de Recreación Pública – ZUE-RP	24
Cuadro CU 22: Usos en Zonas Urbanas Especiales Verdes Urbanas – ZUE-VU	25
Cuadro CU 23: Tratamientos de las afectaciones viales	31
Cuadro CU 24: Tratamientos de las afectaciones ambientales	32
Cuadro CU 25: Regulaciones para la contaminación auditiva y paisajista.	44

## LISTA DE TABLAS

Tabla CU 1: Suelo Urbano para programas de Vivienda de Interés Social	29
Tabla CU 2: Dimensiones de las afectaciones viales	31
Tabla CU 3: Dimensiones de las afectaciones ambientales	31
Tabla CU 4: Áreas de Cesión Pública	33
Tabla CU 5: Áreas de Cesión Privada	34
Tabla CU 6: Ficha Normativa para las Unidades de Planificación Urbana	35
Tabla CU 7: Ficha Normativa para los Centros Poblados	36
Tabla CU 8: Tamaño mínimo del lote	37
Tabla CU 9: Niveles sonoros máximos permisibles	44
Tabla CU 10: Niveles de presión de sonido máximo permisibles para automotores	44

## COMPONENTE URBANO

El Decreto 879, reglamentario la Ley 388 de 1997, en su Artículo 14 define los contenidos del Componente Urbano, así:

**“(Decreto 879 de 1998) Artículo 14.- El Componente Urbano de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial. El componente urbano de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberá identificar, señalar y delimitar en forma detallada por lo menos la localización de los siguientes aspectos:**

- *Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.*
- *Conjuntos urbanos, históricos y culturales.*
- *Áreas expuestas a amenazas y riesgos.*
- *Infraestructura para vías y transporte.*
- *Redes de servicios públicos.*
- *Equipamientos colectivos y espacios públicos libres para parques y zonas verdes y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.*
- *La estrategia de mediano plazo para programas de vivienda de interés social.*
- *Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.*

## EL MODELO TERRITORIAL URBANO

El Modelo Territorial Urbano de Aguachica integra los elementos estructurantes del territorio para configurar un medio urbano equilibrado y armónico. El modelo también expresa la imagen de ciudad deseada que es a su vez producto de la Visión de Futuro: Una ciudad equilibrada, limpia, organizada y protagonista en el ámbito regional, con una imagen simbólica de carácter peatonal, con recorridos amenos y zonas de estar cómodas y agradables, funcional, emprendedora y abierta.

### 1 LAS POLÍTICAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y CORTO PLAZO

#### 1.1 Política económica: Consolidación del modelo económico

La política económica empieza a consolidarse en la medida en que tiene una representación o respuesta espacial a los programas y proyectos productivos, esto es; que la base económica del municipio tenga una expresión en términos de espacio urbano construido o en zonas de desarrollo listas para ocupar con la edificación de industrias o establecimientos comerciales acordes con el modelo de desarrollo económico. Los principales componentes o acciones de la política de mediano y corto plazo son:

1. ***El estudio científico de la oferta y la demanda de productos, bienes y servicios que pueden impulsar el desarrollo económico.*** El estudio de los mercados locales (regionales y nacionales) e internacionales en el marco de la Ley 191 de 1995 (Ley de Fronteras) de la cual se beneficia Aguachica es el principal instrumento para incursionar con propuestas en la economía de mercados, por otra parte; el desarrollo de un modelo competitivo exige un conocimiento estricto del medio económico en el cual se quieren implementar medidas de desarrollo económico.
2. ***La composición de una base de datos real, actualizada y actualizable con las industrias y establecimientos comerciales y de servicios que sirva de punto de partida del desarrollo económico.*** Luego de establecer las potencialidades del mercado interno y externo, es de mucha utilidad conformar una base de datos suficientemente cercana a la realidad como punto de partida para el establecimiento de un sistema económico local, igualmente; esto exige controles estrictos y la necesidad de actualización continua de esta base de datos a fin de tener un censo permanente de industria y comercio.
3. ***El impulso de proyectos de acuerdo que conduzcan a crear las condiciones para el fortalecimiento de la productividad y competitividad local en el marco del modelo económico propuesto.*** El papel del Concejo Municipal es fundamental en la creación de una base económica propia pues, es el organismo que dicta las normas municipales y ejerce el control de la política social y de las acciones de la administración municipal. De los proyectos de acuerdo que se presenten en el Concejo Municipal depende buena parte del desarrollo de una política económica sana y controlada.

#### 1.2 Política social: Generación de espacios de cambio

El primer paso para el establecimiento de la política social general para garantizar el acceso y la

participación de toda la comunidad (ver Componente General), es la generación de espacio suficientes donde empezar a desarrollar, autónomamente y en igualdad, la ciudadanía y la vida social y política del municipio. Para este fin es necesario impulsar las siguientes acciones:

1. **El desarrollo de un programa de fortalecimiento de organizaciones de base.** Los primeros espacios de participación social son las organizaciones de base (Juntas Comunales, Clubes Deportivos o Culturales, Grupos de Vecinos, etc.) y, respecto de la administración municipal, la representatividad de estas organizaciones en la vida administrativa local.
2. **El impulso de una campaña de divulgación y de acceso general a los servicios del municipio.** Definitivamente una de las causas de la ausencia de participación es la falta de conocimiento acerca de la naturaleza y los servicios que presta la administración municipal. Una fuerte campaña publicitaria y una eficiente apertura son un buen comienzo en la instalación de espacios de participación comunitaria.
3. **El fortalecimiento mediante el apoyo logístico y financiero de eventos de participación comunitaria.** Muchas de las buenas ideas e iniciativas de trabajo social se pierden por falta de recursos que permitan el funcionamiento mínimo de las organizaciones sociales. Algunas veces estas ideas han llevado a la constitución de movimientos políticos o partidos con gran empuje y representatividad. En el marco de la democracia, la administración municipal debe facilitar estas iniciativas proporcionando el apoyo logístico mínimo necesitado, representado al menos en la facilidad de conseguir sitios para reunirse y patrocinios para sus actividades.

### 1.3 Política ambiental: Conformación del sistema ambiental urbano

La situación de desequilibrio ambiental urbano en que se encuentra la cabecera municipal obliga a adoptar medidas contundentes de protección del medio natural. Estas medidas empiezan por incorporar los ecosistemas estratégicos al perímetro urbano para protegerlos adecuadamente con acciones y tratamientos que reduzcan los impactos negativos y relocalicen las actividades urbanas contradictorias. Esta intención se materializa en las siguientes acciones:

1. **La alinderación de los ecosistemas circundantes o inmersos en el casco urbano.** Esta acción prevé la separación de los ecosistemas del resto del sistema urbano a fin de tener perfecta claridad sobre sus dimensiones para poder iniciar acciones y tratamientos que conduzcan a su restauración y protección.
2. **La adopción de un programa de actividades de restablecimiento de los ecosistemas urbanos.** Se requiere de la participación de todo tipo de personas en estas acciones con el fin de fortalecer el sentido de pertenencia hacia los ecosistemas.
3. **La constitución de una ONG que se encargue del cuidado y vigilancia de los ecosistemas urbanos.** Un buen instrumento para garantizar, tanto el sentido de pertenencia como el cuidado de los ecosistemas, es delegar la responsabilidad a un sector de la comunidad agrupado en una ONG que formalice las acciones y gestione los recursos necesarios.

### 1.4 Política urbana: Organización del desarrollo urbano

Durante el corto plazo del PBOT debe quedar perfectamente clara la norma urbanística que orientará en desarrollo urbano futuro. En esta norma deben prevalecer los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda y el déficit y la organización espacial general del casco urbano. Las acciones de esta política son:

1. **El inventario predial para localización de vivienda de interés social** Si bien, los planos urbanos de usos y tratamientos identifican la mayor parte de estos terrenos, se hace necesario realizar un estudio de más detalle para localizar lotes con potencialidad de desarrollo en este uso. Por otra parte; la política de vivienda también requiere establecer la legalidad de los títulos de propiedad de los predios urbanos a fin de establecer la base catastral de la cual se nutre el presupuesto municipal y, por ende, la financiación de los programas y proyectos municipales de vivienda.
2. **La realización de los planes parciales de desarrollo y de espacio público.** Los planes parciales son la principal herramienta de gestión urbana; localizan terrenos, formulan estrategias y definen la norma urbana específica de los principales temas de la ciudad: vivienda y espacio público.

### 1.5 Política institucional: Impulso del saneamiento administrativo

La política institucional, en el marco del cumplimiento de las últimas normas de regularización administrativa como la Ley 617 de 2000, busca conformar un ente municipal eficiente y económicamente viable. En este sentido, para el corto y mediano plazo es necesario implementar las siguientes acciones:

1. **La elaboración del estudio de modernización y racionalización administrativa.** Este estudio (en armonía de la Ley 617/2000) busca renovar la práctica administrativa y mejorar la calidad de los servicios racionalizando la administración y aportando mayor calidad en la escogencia del personal de la función pública.
2. **La implementación de una política de saneamiento fiscal** Durante el corto plazo es urgente la adopción de una política de saneamiento fiscal que permita ejecutar las acciones del PBOT de los siguientes periodos. Sin esta política difícilmente podrá el municipio ejecutar los mínimos componentes de ordenamiento descritos en el documento técnico de la Formulación Territorial.

## 2 LOS SISTEMAS TERRITORIALES URBANOS

Los Sistemas Territoriales Urbanos se definen a partir de los conceptos establecidos en el Componente General, estructuran el espacio público y privado, definen la movilidad y la habitabilidad de la ciudad. Son estructurantes en cuanto organizan la malla urbana y definen actividades. Estos sistemas definen el Modelo de Ocupación Territorial y la Imagen de Ciudad producto de las políticas generales del PBOT. Estos sistemas actúan como órganos vivos de un cuerpo más grande llamado CIUDAD, de manera que la interacción entre unos y otros muestra los flujos vitales del urbanismo y organiza las acciones en el territorio.

### 2.1 El sistema ambiental urbano

El Sistema Ambiental Urbano de Aguachica está compuesto por dos subsistemas conceptualmente definidos desde el Componente General; El Subsistema hídrico Urbano y el Subsistema Orográfico Urbano. El Sistema Ambiental Urbano tiene los siguientes objetivos:

1. **Oferta ambiental** El Sistema Ambiental Urbano constituye la oferta de medio ambiente natural necesaria para el equilibrio ecológico de la ciudad.
2. **Protección ambiental** El Sistema Ambiental Urbano se incorpora al medio ambiente urbano

para aplicarle las medidas de protección tanto de las corrientes y bosques para su propio restablecimiento como de la población para prevenir los posibles riesgos que se presenten por avenidas torrenciales e inundaciones.

3. **Recuperación de zonas degradadas.** Las acciones de recuperación de las corrientes de agua tienen a producir efectos en el entorno de manera que conducen procesos de restauración de la calidad ambiental urbana.
4. **Espacio público.** El Sistema Ambiental Urbano forma parte del espacio público y es incorporado al perímetro urbano para el uso, goce y disfrute de la población.
5. **Mejoramiento de la habitabilidad.** La calidad de vida urbana se mejora con las acciones de recuperación, protección y mantenimiento del Sistema Ambiental produciendo efectos de recuperación urbanística que actúan como reguladores del desarrollo urbano.

**1.1.1 El subsistema hídrico urbano.** Compuesto por las corrientes hídricas secundarias de los caños El Pital y el Cristo que transcurren por el perímetro urbano. El sistema hídrico se constituye un componente de primer orden como dispositivo estructurante en el área urbana siendo elemento articulador del espacio público asociando sistemas peatonales continuos a las rondas hídricas.

1. **Caño El Pital.** Nace a dos kilómetros del casco urbano, al lado oriental de la vía Aguachica – la Costa, recorre el norte del casco urbano, en dirección oriente – occidente y viene a desembocar en la quebrada Noreán, es una corriente fundamental en la regulación de humedad hídrica del parque el Agüil, y sin embargo está afectado por la invasión urbanística de su ronda hídrica de protección y por la descarga de aguas servidas y residuos sólidos producidas por los barrios 11 de Noviembre, 20 de enero, El Bosque, San Fernando, San Eduardo, Cordillera, Las Delicias, Barahoja, Jerusalén, La Ciudadela de la Paz y los diversos asentamientos subnormales sobre la misma corriente, ocasionando el deterioro de otras corrientes superficiales y subterráneas y la presencia de vectores infecciosos como roedores e insectos entre otros.

**Cuadro CU 1: Recomendaciones de manejo del subsistema hídrico urbano**

CORRIENTE	RECOMENDACIONES DE MANEJO
Caños El Pital y El Cristo	Las microcuencas de estas corrientes fueron declaradas en el Acuerdo 005 de 1998 como reserva ecológica y patrimonio de la ciudad; luego sus nacimientos deben ser recuperados y protegidos, sus rondas hídricas de protección son áreas que deben ser rehabilitadas e integradas a la estructura urbana como elementos recreativos y paisajísticos protegidos. Las rondas de protección y sus nacimientos de agua deberán ser señalados y delimitados físicamente por parte de la entidad administradora de los recursos naturales o el municipio; deben prohibirse los vertimientos de residuos sólidos y líquidos, los usos agropecuarios y la construcción de vivienda, observándose la misma reglamentación de las rondas hídricas del componente rural donde se permitirán acciones de protección y recuperación a través de la revegetalización natural y la reforestación.

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

2. **Caño El Cristo.** Es un cuerpo de agua de 4,4 km cuyo nacimiento está en la parte nororiental, arriba del barrio Villa Maré. Atraviesa la ciudad en forma diagonal para desembocar al occidente en la ciénaga del Juncal convirtiéndose en fuente de uso agropecuario para los habitantes de esta zona. Sobre esta corriente se han construido unas 645 viviendas con un total de 3 200 habitantes que arrojan residuos sólidos y líquidos al caño, los sectores contaminados más críticos son cerca al nacimiento (carrera 34), al occidente en los barrios Higuierón, IDEMA, Divino Niño y María Auxiliadora, María Eugenia Baja, La Ceiba, Romero Díaz, San Roque, Paraíso, La Libertad, Las

Américas. Debido a la deforestación de sus márgenes y a las avenidas torrenciales en épocas de fuertes lluvias esta corriente arrastra troncos, sedimentos y basuras a través del casco urbano produciendo emergencias sanitarias en varias viviendas del sector del barrio María Eugenia.

**1.1.2 El subsistema orográfico urbano.** Compuesto por las Áreas de especial significación ambiental constituidas por el Bosque El Agüil y el Parque Ecológico El Potosí y por las Áreas degradadas ambientalmente constituidas por las áreas susceptibles de amenaza y riesgo.

1. **Zonas de especial significación ambiental** Son zonas de protección y reserva, que con base en criterios de desarrollo sostenible permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales y de las actividades que allí se desarrollan, dentro de estas áreas se localizan los relictos boscosos urbanos. El uso de estas zonas de propiedad pública o privada se destina exclusivamente al establecimiento o mantenimiento racional de áreas forestales protectoras (Artículo 296 del Decreto 2811/74).
  - **Relictos boscosos urbanos.** Son “Áreas Estratégicas de Utilidad Pública e Interés Social” en el casco urbano cuyo uso principal es el forestal protector y cuyo tratamiento es la conservación y la recuperación ambiental, en estas áreas se pueden realizar actividades de recreación pasiva o contemplativa y de investigación controlada. Estas áreas cuentan con características especiales que por factores ambientales, paisajísticos, de biodiversidad y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional del entorno y de sus recursos destinados a la recreación pasiva, conservación y protección de los recursos naturales. El sistema Boscoso está conformado por el Bosque el Agüil, y el Parque Ecológico el Potosí, de esta forma quedaría establecidos los usos y manejos de estas áreas.
  - **Rondas hídricas del subsistema hídrico.** Son “Áreas Protegidas” del casco urbano cuyo uso principal es el forestal protector y cuyo tratamiento es la protección y la recuperación ambiental, pudiendo realizarse actividades de recreación pasiva e investigación controlada, las acciones principales estarán dirigidas a la revegetalización de estas áreas. Las rondas hídricas urbanas son la franja, a cada lado de los caños El Pital y El Cristo, con extensión de 30,0 m a partir de la cota de inundación.
  - **Áreas de amortiguación de las rondas hídricas.** Es el “Área de Manejo Integral” paralela a cada lado de la ronda hídrica con extensión de 5,0 m, cuyo uso principal es el Subsistema Naranja o de Recorridos del Sistema de Espacio Público. Estas áreas han sido concertadas con usos exclusivamente de espacio público y de asilamiento de las construcciones circundantes.
2. **Zonas de amenaza.** Son zonas con alta susceptibilidad a sufrir procesos que pueden poner en riesgo la vida de los habitantes que se localizan en asentamientos en su área de influencia. Esta susceptibilidad se ha definido como de amenaza natural, aunque en su comportamiento ha influido notoriamente la intervención antrópica como agente devastador del ecosistema y como alterador del paisaje natural. El proceso de urbanización ha llevado a fundar asentamientos humanos alrededor de los cauces de los caños El Pital y El Cristo y en la ladera sur del cerro de La Cruz, deforestando estas áreas para habilitarlas al urbanismo.
  - **Áreas de amenaza por erosión y deslizamiento.** Son “Áreas de Alto Riesgo Susceptibles a Amenazas Naturales” dentro del perímetro urbano. Los procesos morfodinámicos en el sector urbano no se evidencian fácilmente, pues el casco urbano está localizado en la zona plana del municipio, sin embargo en el cerro de la Cruz, se observan pendientes entre el 12 y el 25% y suelos pedregosos con susceptibilidad a la erosión, de baja fertilidad, que deben ser

- protegidos contra el paulatino evento de la erosión, el desgaste de suelos, los fuertes vientos y del avance de los desarrollos urbanísticos.
- Áreas de amenaza por avenidas torrenciales e inundación. También son “Áreas de Alto Riesgo Susceptibles a Amenazas Naturales” dentro del perímetro urbano. La amenaza se presenta en el sector urbano en las márgenes de las corrientes el Cristo y el Pital entre las carreras 34 y 26, en aquellos lugares donde no se ha respetado su cauce natural y se ha construido viviendas en un área que debe ser de protección de las corrientes o por los cambios bruscos en la dirección de las mismas, también se hace presente la amenaza en los lugares donde atravesando terrenos baldíos se han presentado taponamientos u obstrucciones con alta sedimentación, que en épocas de lluvia son grave problema para la población, viéndose afectada por medianas inundaciones, malos olores, y enfermedades ya que estas corrientes son prácticamente tratadas como cañerías urbanas.
  - Plantas de tratamiento de aguas residuales. Son “Áreas de Alto Riesgo Susceptibles a Amenazas Antrópicas” localizadas muy cerca del perímetro urbano. Se trata las PTAR del sistema de alcantarillado municipal (barrio Jerusalén y vía a Puerto Mosquito), localizadas fuera del perímetro urbano pero muy cerca de él, provocando la susceptibilidad de amenaza a la población por la emisión de olores y la incubación de vectores.
  - Carretera troncal nacional. Es una “Área de Alto Riesgo Susceptibles a Amenazas Antrópicas” localizadas dentro del perímetro urbano, específicamente coincidiendo con la malla urbana (carrera 40) y que transcurre de sur a norte el casco urbano.

#### **Cuadro CU 2: Recomendaciones de manejo del subsistema orográfico urbano**

TIPO DE ÁREA	RECOMENDACIONES DE MANEJO
Áreas de reserva forestal bosque el Agüil y Parque Ecológico el Potosí	El uso principal en estas áreas es el forestal protector con tratamiento de conservación para la protección de los recursos naturales y, recuperación de las zonas degradadas con reforestación de especies nativas. Se permitirán actividades de ecoturismo, recreación pasiva e investigación controlada. Se prohíben parcelaciones con fines de vivienda, el aprovechamiento del bosque en usos diferentes a la investigación y la recreación, los usos agropecuarios, la extracción de madera y caza ya que son áreas estratégicas, de utilidad pública e interés social según el Acuerdo 013 de 1987 y declaradas como de reserva ecológica y patrimonio de la ciudad por el Acuerdo 005 de 1998.
Áreas de alto riesgo susceptibles a amenazas naturales	
Áreas de alto riesgo susceptibles a amenazas antrópicas	Aislamiento de asentamientos humanos y usos urbanos. Para las PTAR; crear un aislamiento con tratamiento de bosque de 300 m alrededor del elemento. Para la carretera troncal; un aislamiento sin construcciones ni vegetación alta de 15 m a cada lado del elemento, en su tránsito por el perímetro urbano esta franja tomará la forma de parque lineal.

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

## **2.2 El sistema de espacio público urbano**

El Espacio Público Urbano (ver Plano PF4: Espacio Público de la Cabecera Municipal y Plano PF5: espacio Público de los Centros Poblados) está compuesto por cuatro subsistemas que forman una red de recorridos, zonas de estar, sitios de diversión y bosques. Este sistema ha sido concebido como el soporte fundamental de la identidad de Aguachica, sobre el que se fundamenta la imagen simbólica

de la ciudad. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos: Los bienes de uso público, es decir; aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio destinados al uso o disfrute colectivo. También se consideran como tal los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

**1.2.1 Subsistema verde o de ecología.** Es el subsistema formado por las Áreas Boscosas Urbanas del Bosque El Agüil y del Parque Ecológico El Potosí. Este es el subsistema de la contemplación y el aprendizaje del medio ambiente. Los objetivos de este subsistema son:

1. **Identidad.** Integrar los ecosistemas estratégicos al perímetro urbano para mejorar la oferta ambiental urbana y ayudar a fortalecer el sentido de pertenencia y la identidad de los habitantes.
2. **Protección.** Aplicar tratamientos de restauración ecológica y protección para garantizar la supervivencia del ecosistema.
3. **Espacio público.** Contribuir como soporte de espacio público urbano ofreciendo sitios tanto para el disfrute como para el aprendizaje.

**Cuadro CU 3: Subsistema verde o de ecología**

NOMBRE	UBICACION	ACTIVIDADES	ACCIONES
Parque Ecológico El Potosí	Calle 7 entre carreras 20 y 21	Recuperación y conservación de los recursos naturales conexos.	Señalización de las áreas a conservar.
Bosque El Agüil	Ladera sur del Cerro de la Cruz hasta la calle 40.	Fomento del potencial ecoturístico de estos bosques.	Campañas educativas de cuidado y protección de los bosques.

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

**1.2.2 Subsistema gris o de descanso.** Es el subsistema constituido por los parques urbanos, plazas, plazoletas, miradores y sitios de estar que hacen parte de la estructura simbólica y de reconocimiento de la ciudad. Los objetivos del subsistema gris son:

**Cuadro CU 4: Subsistema gris o de descanso**

NOMBRE	UBICACION	ACTIVIDADES	ACCIONES
Mirador del Cerro de la Cruz	Vía cumbre del Cerro de la Cruz	Contemplación	Desarrollo
Santuario del Cerro de la Cruz	Actual santuario del Cerro de la Cruz		Restauración
Parque El Morrocoy	Calle 5 entre carreras 17 y 18	Recreación pasiva / activa Ejercicios terapéuticos	Consolidación del espacio
Parque Villa Maré	Barrio Villa Maré		
Parque Las Acacias	Barrio Las Acacias cra. 27 con calle 11		
Parque San Roque	Calle 5 entre carreras 10 y 11		
Parque Ciudadela de la Paz	Barrio Ciudadela de la Paz		
Parque Cesarito	Barrio Cesarito: calle 6 entre carreras 39 y 40		
Parque Barahoja	Barrio Barahoja		
Parque Paz Verde	Cra. 39 Norte		
Parque Eladio Vargas	Calle 3 entre carreras 10 y 11		
Parque el Terminal	Carreras 11 y 12 con calles 6 y 7		
Parque Romero Díaz	Barrio Romero Díaz		
Parque San Martín	Barrio San Martín Cra. 38 con calle 10		
Parque Numero 1	Calle 5 entre carreras 8 y 9		
Parque La Virgen del Carmen	Calle 6 entre carreras 17 y 18		

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

2. **Calidad ambiental** Contribuir a mejorar la calidad del entorno brindando espacios para el libre

y sano esparcimiento.

3. **Equipamiento.** Fortalecer el índice de equipamiento comunal y básico de la ciudad.
4. **Habitabilidad.** Mejorar la habitabilidad de los sectores urbanos, sobretudo los residenciales, para ofrecer una imagen de ciudad agradable.

**1.2.3 Subsistema naranja o de recorrido.** Es el subsistema constituido por los espacios lineales de recorrido de la ciudad. Los objetivos de este subsistema son:

1. **Organización.** Contribuir a la organización del urbanismo aportando ejes de jerarquía del espacio.
2. **Movilidad.** Aportar espacios para la movilidad ciclo – peatonal diferentes de las vías y mejorar el desplazamiento.
3. **Micro – clima** Generar manchas verdes dentro del perímetro urbano para crear ambientes y micro – climas que contribuyan a hacer agradables los desplazamientos peatonales.

**Cuadro CU 5: Subsistema naranja o de recorrido**

NOMBRE	UBICACION	ACTIVIDADES	ACCIONES
Parque Lineal Kennedy	Calle 5 entre carreras 11 y 40	Recreación pasiva / activa Contemplación	Desarrollo Reconstrucción de zonas deterioradas
Parque Lineal Troncal	Carrera 40 entre el Cerro de los Chivos y el Cruce de Aguas Claras		Desarrollo
Paseo Peatonal de las rondas de los caños El Cristo y El Pital	Franja de 5,0 m a partir de la ronda hídrica de los caños El Cristo y El Pital		

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

**1.2.4 Subsistema azul o de diversión.** Es el subsistema constituido por todas las áreas recreativas activas y de fortalecimiento de los deportes de competencia. Los objetivos son:

1. **Equipamiento.** Mejorar los indicadores de equipamiento complementario proporcionando escenarios construidos y dotados.
2. **Deporte.** Fortalecer la realización de actividades deportivas y recreativas masivas.
3. **Salud.** Contribuir al establecimiento de una cultura de salud deportiva pública a través del libre uso de los escenarios deportivos.
4. **Programación.** Facilitar la realización de programas deportivos de carácter permanente a fin de cultivar el interés por la sana competencia.

**Cuadro CU 6: Subsistema azul o de diversión**

ESCENARIO	UBICACION	ACTIVIDADES	ACCIONES
Canchas múltiples	Barrios San Eduardo (cra. 29 con calle 4 Norte), Cordillera, San Martín (cra. 38 con calle 10), Las Acacias (cra. 27 con calle 11), El Paraíso (cra. 17 con calle 10), Joaquín Royero Guzmán, Barahoja.	Recreación activa Competencia	Consolidación Reconstrucción de zonas deterioradas
Canchas de fútbol	Barrios Nueva Colombia, IDEMA, Libertad, Ciudadela de la Paz, María Auxiliadora, La Victoria, Villa Paraguay.		
Polideportivos	Barrios María Eugenia (cra. 36 con calle 1), Avenida Las Ferias (cll. 5 con cra. 7).		
Canchas de baloncestos	Bosque de Aguil, barrio Ciudadela de la Paz.		
Piscinas	Bosque de Aguil, barrio Ciudadela de la Paz.		
Coliseo Cubierto	Barrio Ciudadela de la Paz.		
Estadios	Estadio Municipal Francisco Ramos Pereira (cll. 5 con cra. 5).		

Fuente: Equipo CER, 2001.

## 2.3 El sistema vial y de transporte urbano

Las vías, además de servir como estructura funcional de conexión, de y con la ciudad, se constituyen en uno de los elementos de mayor impacto ambiental en el urbanismo de la ciudad, principalmente porque generan flujos y recorridos permanentes que son transitados por toda clase de vehículos y de sistemas de locomoción peatonal. Con el objeto de organizar el desplazamiento y la interconexión sectorial, las vías se han clasificado de acuerdo con su impacto, su función y por el tipo de tráfico que transita por ellas según lo dispuesto en el Componente General. De cualquier manera, la clasificación más general diferencia entre Vías Vehiculares y Vías Peatonales. La nomenclatura adoptada responde al nombre más usado por la población o la característica más sobresaliente de la vía, bien sea por el sector por donde transcurre o por el sitio a donde llega. La nomenclatura cartesiana de calles y carreras numeradas no se afecta por esta denominación, más bien se enriquece y genera diálogos y lecturas urbanas modernas.

**2.3.1 Clasificación vial de acuerdo con el impacto.** El impacto de una vía se define como el grado de frecuencia, tipo de transporte y perfil que tiene, así; a mayor frecuencia, transporte y perfil, mayor es su impacto, encontrando que Vía Nacional, es la que recoge el tráfico de comunicación del sistema nacional de carreteras; Regional, la vía que relaciona sectores del entorno de Aguachica con sus vecinos; y, Local, la vía que sólo sirve para la función interna. Las vías urbanas se clasifican de acuerdo con su impacto como lo muestra el Cuadro CU 7.

**Cuadro CU 7: Tipos de vías en el perímetro urbano según su impacto**

TIPO DE VÍA	DENOMINACIÓN	DESDE	HASTA
Vías Vehiculares	Vía Nacional	Carretera Troncal Nacional	Villa Country Cerro de los Chivos
	Vía Regional	Variante de Aguas Claras	Bodegas de CENEALGODÓN Terminal de Transporte Terrestre
		Vía a Puerto Mosquito	Variante de Aguas Claras
Vía Local	Todas las vías urbanas que no están en las anteriores categorías		
Vías Peatonales	Vía Peatonal	Son las vías para uso exclusivo del peatón	
	Senderos	Son las vías ciclo - peatonales que se desarrollan asociadas al Sistema Ambiental	

Fuente: Equipo CER, 2001.

**2.3.2 Clasificación vial de acuerdo con la función.** La función es el tipo de servicio que presta la vía dentro de la malla urbana, de esta manera, la función está referida a una tarea de tráfico definida, siendo Arterias, las vías de alto impacto que agilizan el tráfico; Integración Sectorial, las vías que permiten comunicar los diferentes sectores urbanos; Penetración, las vías que permiten acceder al interior de los sectores; y, Distribución, todas las vías internas de los barrios. Las vías urbanas se clasifican de acuerdo con su función como lo muestra el Cuadro CU 8.

**Cuadro CU 8: Tipos de vías en el perímetro urbano según el tipo de transporte**

	TIPO DE VIA	DENOMINACION	DESDE	HASTA	
Vías Vehiculares	Vía Arteria	Carretera Troncal Nacional	Villa Country	Cerro de los Chivos	
		Calle 5, Avenida Kennedy	Carrera 20	Carrera 40	
		Calle 5	Entrada de Gamarra	Carrera 8	
		Calle 8, Avenida Luis Carlos Galán	Carrera 8	Carrera 40	
		Carrera 8, Avenida Campo Serrano	Calle 5	Vía a Puerto Mosquito	
		Carrera 12, Variante de Aguas Claras	Terminal de Transportes	Bodegas de CENEALGODÓN	
		Calle 26	Carrera 40	Salida a Puerto Mosquito	
	Vía de Integración Sectorial	Camino de Sabanita	Carrera 40	Carrera 8	
		Calle 3	Carrera 40	Carrera 8	
		Calle 16	Carrera 40	Calle 26	
		Circunvalar de Paraguay	Carrera 40	Cruce de la Bocatoma	
		Calle 1	Carrera 40	Camino de Sabanita	
		Calle 5N	Circunvalar de Paraguay	Carrera 40	
		Calle 10	Carrera 40	Carrera 21	
		Carrera 21	Calle 8	Calle 10	
		Carrera 14	Variante de Aguas Claras	Camino de Sabanita	
		Carrera 9	Calle 3	Calle 7	
	Vía de Penetración	Carrera 39	Calle 5	Camino de Sabanita	
		Carrera 34	Calle 16	Camino de Sabanita	
		Carrera 31	Calle 5	Camino de Sabanita	
		Carrera 30	Calle 5	Camino de Sabanita	
		Carrera 24	Calle 10	Camino de Sabanita	
		Carrera 17	Calle 11	Camino de Sabanita	
		Calle 11	Variante de Aguas Claras	Carrera 17	
		Carrera 11	Calle 8	Vía a Puerto Mosquito	
		Carrera 7	Calle 5	Calle 13	
		Calle 5	Carrera 8	Carrera 9	
	Vías Peatonales	Vía Peatonal	Todas las vías peatonales y ciclo – peatonales del Subsistema Naranja o de Recorrido		
		Sendero			

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

**2.3.3 Clasificación vial de acuerdo con el tránsito.** Las vías pueden ser simples o compuestas dependiendo del número de componentes viales que las constituyen. Las vías urbanas se clasifican de acuerdo con su tránsito como lo muestra el Cuadro CU 9.

**Cuadro CU 9: Tipos de vías en el perímetro urbano según el tránsito**

TIPO DE VIA			DENOMINACION
Vías	Vías compuestas	Doble sentido	Vías Arterias
Vehiculares	Vías simples	Sentido único	Vías de Integración Sectorial
		Doble sentido	Vías de Penetración
		Sentido único	Vías de Distribución
Vías Peatonales	Vías simples	Sistema peatonal	

Fuente: Equipo CER, 2001.

**2.3.4 Clasificación vial de acuerdo con el transporte.** Las vías urbanas se clasifican de acuerdo con el tipo de transporte de la siguiente manera: Transporte pesado, Transporte semi – pesado y Transporte liviano, como lo muestra el Cuadro CU 10.

**Cuadro CU 10: Tipos de vías en el perímetro urbano según el tipo de transporte**

TIPO DE VÍA		SISTEMAS CONTENIDOS
Vías Vehiculares	Vía de transporte pesado	Vías arterias
	Vía de transporte semipesado	Vías de integración regional
	Vía de transporte liviano	Todas las vías urbanas que no están en las anteriores categorías
Vías Peatonales	Vía de transporte liviano	Todas las vías peatonales y ciclo – peatonales del Subsistema Naranja o de Recorrido

Fuente: Equipo CER, 2001.

### 3 LAS UNIDADES FUNCIONALES URBANAS

Las Unidades Funcionales Urbanas son los sitios o sectores de la ciudad que tienen un comportamiento espacial definido en el esquema de conectividad, movilidad, función y equipamiento del Modelo Territorial. Los objetivos de las unidades funcionales urbanas son:

1. **Equipamiento.** Proporcionar elementos de equipamiento complementario para la atención de las comunicaciones entre la comunidad y de esta con la Administración Municipal.
2. **Relación.** Fortalecer la las relaciones de movilidad y comunicación vial mejorando la infraestructura existente.

#### 3.1 Los puntos de enlace urbano

En el casco urbano de la Cabecera Municipal sólo hay un Punto de Enlace que realiza la conexión campo – ciudad en el eje de recorrido más importante, tanto longitudinal como transversal en el territorio municipal. Este Punto de Enlace tendrá el siguiente plan de equipamiento:

1. **Gobierno.** Dotación de un Centro de Atención al Ciudadano para mejorar la prestación de los servicios básicos de información y trámites con la Administración Municipal.
2. **Comunicaciones.** Dotación de una cabina telefónica para el campesinado.
3. **Tienda comunal** Dotación de un espacio para ser utilizado como tienda comunal de insumos para el campesino.

**Cuadro CU 11: Puntos de Enlace**

DESCRIPCIÓN	
2	Cruce de la Bocatoma: Ubicado en el cruce de la calle 1 y la carrera 40, sitio de entrada a la parte alta del sector rural.

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

Estos elementos dotacionales serán administrados por la comunidad en la forma que elijan y serán autosuficientes con el producto de las ventas de bienes y servicios. La Administración Municipal definirá el mecanismo de gestión y control de estos equipamientos.

### 3.2 Las unidades de planificación urbana

Las Unidades de Planificación Urbana (ver Plano PF3: Unidades de Planificación Urbana) son las divisiones superficarias que agrupan uno o más Sectores Homogéneos que constituyen una unidad de planificación para efectos de los Planes Integrales definidos en el Componente General y de la Norma Urbanística del Componente Urbano del PBOT.

**3.2.1 Identificación.** Para efectos normativos se han agrupado los Sectores Homogéneos en cinco Unidades de Planificación Urbana para asignarles acciones diferenciadas y comunes a los sectores integrantes de cada una con el objeto de simplificar la norma urbanística. Estas zonas son:

1. **Unidad de Planificación Urbana N° 1.** Está integrada por el Sector Homogéneo Centro.
2. **Unidad de Planificación Urbana N° 2** Está integrada por los Sectores Homogéneos del Bosque del Agüil, Cordillera y El Cerro de los Chivos.
3. **Unidad de Planificación Urbana N° 3** Está integrada por los Sectores Homogéneos de Paraguay, San Eduardo, Avenida Kennedy y Villa Country.
4. **Unidad de Planificación Urbana N° 4** Está integrada por los Sectores Homogéneos de El Cable e IDEMA.
5. **Unidad de Planificación Urbana N° 5.** Está integrada por el Sector Homogéneo del Estadio.

**3.2.2 Áreas de expansión.** En la medida en que los Planes Parciales se vayan elaborando y sus terrenos sean incorporados al perímetro urbano, cada Área de Expansión hará parte una Unidad de Planificación Urbana, de la siguiente manera:

1. **Área de Expansión N° 1 – Sector oriental** Ésta Área de Expansión hará parte de la Unidad de Planificación Urbana N° 3.
2. **Área de Expansión N° 2 – Sector del Parque El Potosí y Villa Country.** Ésta Área de Expansión hará parte de la Unidad de Planificación Urbana N° 3.
3. **Área de Expansión N° 3 – Sector de CENEALGODÓN.** Ésta Área de Expansión hará parte de la Unidad de Planificación Urbana N° 4.
4. **Área de Expansión N° 4 – Vía a Puerto Mosquito.** Ésta Área de Expansión hará parte de la Unidad de Planificación Urbana N° 4.
5. **Área de Expansión N° 5 – Ciudadela de la Paz.** Ésta Área de Expansión hará parte de la Unidad de Planificación Urbana N° 5.

## 4 LOS PROGRAMAS ESTRUCTURANTES URBANOS

### 4.1 Mejoramiento integral

El Programa de Mejoramiento Integral define acciones en la infraestructura básica, en el equipamiento y en el espacio público de los sectores residenciales subnormales, con deterioro o en proceso de legalización. Incluye acciones de mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamientos, condiciones ambientales generales de los asentamientos y de las viviendas individuales. El Modelo Territorial determina las acciones sobre los sectores con poco desarrollo como hechos perfectibles que garantizarán condiciones de vida urbana digna. El Mejoramiento Integral es uno de los instrumentos con que cuenta el PBOT para impulsar la renovación urbana de los sectores deteriorados y de los sectores informales o subnormales, a través de acciones radicales de construcción del espacio público, la reestructuración de la infraestructura de servicios públicos y de la accesibilidad y vialidad de los asentamientos.

**4.1.1 Acciones del programa de mejoramiento integral.** Las acciones principales del Programa de Mejoramiento Integral están incluidas dentro de los sistemas estructurantes de la ciudad, así:

1. **Acciones en el medio ambiente.** Los asentamientos humanos que están localizados en las zonas de susceptibilidad de amenazas naturales o antrópicas deberán ser tratados con especial interés por el programa de mejoramiento integral a fin de evaluar el grado de riesgo que están corriendo o el deterioro que han causado al medio ambiente de acuerdo con los siguientes criterios:
  - **Riesgo.** Se requiere de una evaluación minuciosa de la situación de riesgo que puedan estar sufriendo los asentamientos a través de estudios específicos.
  - **Ecosistema.** Valoración del daño causado a la integridad de los componentes ambientales.
  - **Contingencia.** Implementar acciones transitorias para el manejo de la problemática mientras se determinan las acciones definitivas de mitigación y reparación.
  - **Plan parcial.** Se requiera la realización de un plan parcial para determinar de manera precisa la situación de riesgo y la afectación al medio ambiente.
  - **Manejo Ambiental:** Se requiere Plan Integral de Manejo Ambiental con las directrices de CORPOCESAR. El plan integral será iniciativa de la Administración Municipal o de los particulares.
2. **Acciones en el espacio público.** La dotación de espacio público y equipamiento es un objetivo principal del programa de Mejoramiento Integral. Las acciones incluyen no sólo los aspectos dotacionales, sino los de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, como medida de consolidación de los asentamientos. Los criterios a tener en cuenta para la aplicación del programa son:
  - **Coberturas.** Es necesario establecer las coberturas de los sectores subnormales para aplicar programas de mejoramiento de la infraestructura básica, el análisis debe incluir los servicios sociales básicos.
  - **Componentes del modelo.** Examinar los componentes del Modelo Territorial faltantes en los asentamientos a fin de que se elabore un plan de dotaciones para completarlo.
3. **Acciones en el sistema vial.** La baja accesibilidad y la lenta movilidad han sido un problema no

solucionado en la ciudad debido a la falta de obras viales completas. El programa de Mejoramiento Integral garantizará la accesibilidad y conectividad vial de los sectores residenciales de la ciudad a través de intervenciones que exploren nuevos puntos de acceso y conexión de acuerdo con los siguientes criterios:

- Plan vial. Incluir en el Plan Vial los desarrollos viales nuevos.
- Plan de transporte. Valorar las condiciones de transporte público de los sectores subnormales para anexarlos al Plan de Transporte.

## 4.2 Recuperación del espacio

El Programa de Recuperación del Espacio plantea la realización de acciones de recomposición de las estructuras urbanas deterioradas así como la sustitución de usos urbanos por otros del sistema ambiental en zonas de susceptibilidad de amenazas naturales o antrópicas.

**4.2.1 Acciones del programa de recuperación del espacio.** Las acciones principales del Programa de Recuperación del Espacio están incluidas dentro de los sistemas estructurantes de la ciudad, así:

1. **Acciones en el medio ambiente.** Los asentamientos en situación de riesgo o que presentan invasiones al sistema ambiental serán objeto de la recuperación del espacio para acciones de relocalización y dotación de espacio público. Las acciones tendrán en cuenta:
  - Reubicación de asentamientos. Los asentamientos en situación de riesgo que no sea posible la aplicación del programa de Mejoramiento Integral serán objeto de reubicación.
  - Reversión de terrenos al sistema ambiental. Las zonas donde se encuentran los asentamientos que serán reubicados serán restituidas al medio ambiente
  - Plan parcial: La delimitación de las zonas restituibles será objeto de un plan parcial, el cual será iniciativa de la Administración Municipal o de los particulares.
  - Contingencia. Implementar acciones transitorias para el manejo de la problemática mientras se determinan las acciones definitivas de mitigación y reparación que arroje el plan parcial.
2. **Acciones en el espacio público.** La dotación de espacio público será el objetivo principal del programa de Recuperación del Espacio para lo cual tendrá en cuenta:
  - Baja ocupación. Promover la construcción en baja ocupación a fin de liberar espacio para el peatón.
  - Densificación. Las nuevas construcciones desarrollarán modelos densificados a fin de no desmejorar la oferta de espacio privado.

## 5 LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS

Compete al Componente Urbano definir la localización específica de los equipamientos colectivos del casco urbano de la cabecera municipal. Esta localización será objeto de los ajustes a que tenga lugar por razón de las revisiones o modificaciones que se implementen o pretendan realizar al PBOT cuando sea necesario y se cumplan los procedimientos de rigor si alguno de los equipamientos resulta afectado con estas revisiones o modificaciones.

### **Cuadro CU 12: Equipamientos colectivos urbanos**

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS		LOCALIZACION
INFRAESTRUCTURA BÁSICA	Cementerio Municipal	Predio actual donde funciona el cementerio, Salida a Gamarra (calle 5) entre carreras 5 y 6.
	Cementerio Jardines del Antrópolis	Predio actual donde funciona el cementerio, Sector sur de Villa Paraguay y Nueva Colombia.
	Plaza de Mercado "María Eugenia"	Predio actual donde funciona la plaza, Calles 1 y 2 entre carreras 30 y 31, barrio María Eugenia.
	Plaza de Mercado Central	Predio donde funciona el Terminal de Transporte Terrestre, Variante de Aguas Claras (carrera 12) entre calles 7 y 9.
	Plaza de Ferias	Predio del polideportivo donde actualmente funciona la plaza de ferias, Salida a Gamarra (calle 5) con carrera 7.
	Bomberos	Predio actual donde funciona la estación, Calle 11 entre carrera 11.
	Cárcel	Predio actual donde funciona la cárcel.

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

## LA NORMA URBANÍSTICA

### 6 NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

Las Normas Urbanísticas Estructurales son aquellas de carácter general que definen la estructura del suelo urbano, clasifican las actividades y definen los tratamientos urbanísticos.

#### 6.1 Normas específicas

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define las normas estructurales y de carácter general aplicables en todo el territorio municipal. La expedición de normas específicas deberá hacerse con arreglo a los siguientes ocasiones, criterios y procedimientos:

1. **Ocasiones.** Se necesitarán normas específicas para:
  - La determinación de la participación en la plusvalía por parte del municipio.
  - La definición de los procedimientos para reubicación de asentamientos en zonas de riesgo.
  - La reglamentación sobre la valoración y aplicación de los derechos transferibles de construcción para áreas con tratamiento de conservación.
  - La inclusión o exclusión de sitios de interés local patrimonial e histórico o arquitectónico y urbanístico.
  - La reglamentación de las unidades de actuación urbanística de los planes parciales.
2. **Criterios.** Para la expedición de normas específicas se tendrá en cuenta:
  - Los criterios generales sobre uso y ocupación de este plan de ordenamiento.
  - La elaboración de estudios específicos que conduzcan a delimitar los aspectos a los que se les aplicará la norma específica.
3. **Procedimientos.** Toda iniciativa que conduzca a la adopción de normas específicas deberá seguir las siguientes etapas:
  - Demostración acerca de la necesidad de norma específica en el marco del PBOT.
  - Elaboración del estudio o plan parcial correspondiente.
  - Trámite de aprobación en el marco de la ley 388 de 1997 sobre planes parciales y modificaciones del PBOT.

#### 6.2 Usos del suelo urbano

Los Usos del Suelo Urbano son la destinación asignada al suelo urbano de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él y que requieren de una infraestructura urbana definida. Los usos del suelo representan las actividades que se realizan en la ciudad y traducen su actividad en un hecho físico que es el establecimiento en el que funcionan. El Modelo Territorial fortalece la apropiación sana de los establecimientos para el desarrollo de actividades que conduzcan a crear un medio ambiente urbano rico y variado dentro del marco de la libertad de empresa para crear condiciones de base económica sostenible.

**4.2.1 Objetivos.** La asignación de usos del suelo urbano se realiza para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la función urbana de Aguachica en su relación regional.
2. Propender por la descentralización espacial del empleo y la actividad productiva, mediante el fortalecimiento y la generación de nuevos núcleos de desarrollo, al servicio de las áreas residenciales, con el fin de enriquecer la vida ciudadana.
3. Consolidar la actividad residencial y proteger las áreas residenciales de la invasión indiscriminada de actividades incompatibles.
4. Consolidar las zonas de actividad industriales como estructuras especializadas para garantizar la transformación de la ciudad en un ecosistema urbano sostenible y productivo.

**4.2.2 Categorías de uso del suelo.** Los Usos del Suelo Urbano se clasifican de acuerdo con las siguientes categorías:

1. **Uso principal** Comprende los usos más aptos de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.
2. **Uso compatible.** Comprende los usos complementarios al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.
3. **Uso condicionado.** Comprende los usos que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con los usos principal y complementario. Estos usos sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad, requisitos y licenciamientos ambientales exigidos por las autoridades competentes y ser aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.
4. **Uso prohibida** Comprende los demás usos para los cuales la zona no presenta aptitud y / o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

**4.2.3 Asignación de usos del suelo.** La asignación de usos del suelo a cualquier porción del territorio urbano se realiza con atención a los siguientes criterios generales:

1. **Usos principal y compatible.** Estos usos son asignados por la Norma Urbanística Estructural del PBOT (ver numeral 6.4 Zonas urbanas), la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal es el órgano competente para certificar el uso de un predio determinado.
2. **Uso condicionado.** El condicionamiento de un determinado uso es levantado únicamente por CORPOCESAR o quien haga las veces de autoridad ambiental, luego de cumplir con la implementación de un Plan de Manejo resultado del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.
3. **Uso prohibida** Estos usos no pueden asignarse ni certificarse.

**4.2.4 Actividades urbanas.** Las actividades del suelo urbano se dividen en:

1. **Residencial** Comprende las diferentes formas de vivienda y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. La actividad residencial puede ser:
  - Residencial focalizada, es la actividad residencial que se desarrolla utilizando el sistema de subsidios de vivienda, se llama también Vivienda de Interés Social y está regulada por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.
  - Residencial no focalizada, es la actividad residencial que se desarrolla sin sujeción al sistema

de subsidios de vivienda.

La actividad residencial como uso principal se realiza en Zonas Urbanas de Vivienda – ZUV.

2. **Comercial** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. De acuerdo con el tipo de establecimiento que representa pueden ser:

- Comercial disperso, aquel que se realiza en predios independientes sin sujeción al régimen de copropiedad de propiedad horizontal o separada.
- Comercial concentrado, aquel que se realiza en centros comerciales sujetos al régimen de copropiedad de propiedad horizontal o separada.

La actividad comercial como uso principal se realiza en Zonas Urbanas de Uso Mixto – ZUM.

3. **Dotacional** Son las actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, recreativos y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura), se encuentra aquí los servicios de gobierno.

- Servicios Sociales, son los que prestan los establecimientos institucionales del equipamiento básico como colegios, centros de salud, centros recreativos, plaza de mercado, matadero, cementerio, plaza de ferias o bomberos y los que prestan el equipamiento complementario como las iglesias.
- Servicios Públicos, son los establecimientos que ocupan las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos domiciliarios.
- Infraestructura, es la actividad de generación, almacenamiento, conducción o tratamiento de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado o aseo públicos.
- Recreación, son las actividades de esparcimiento, turismo y recreación pasiva y activa abiertos al público. Recreación activa es la que se realiza en escenarios deportivos o al aire libre en extensiones de terreno que hacen parte del medio ambiente y el patrimonio verde del municipio. Recreación pasiva es la que se realiza en establecimientos comerciales como locales comerciales o en salas especialmente dispuestas para espectáculos audiovisuales y de entretenimiento.

La actividad dotacional como uso principal se realiza en Zonas Urbanas Institucionales – ZUN.

4. **Industrial** Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas.

- Industria liviana, es la actividad de transformación de materias primas de bajo impacto ambiental, cuya materia prima no produce efectos tóxicos ni contaminantes, su elaboración no produce ruidos ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos (artesanales, industrias familiares, manufactura en pequeña escala)
- Industria pesada, es la actividad de transformación de materias primas a gran escala que genera impactos negativos para las actividades urbanas y por ello se realizan en zonas suburbanas.
- Agroindustria, es la actividad de transformación de productos agrícolas que se realiza en zonas urbanas o rurales.

La actividad industrial como uso principal se realiza en Zonas Urbanas de Industria – ZUD.

**4.2.5 Correspondencia entre actividades y usos.** El Cuadro CU 13 establece los usos del suelo que corresponden a cada actividad urbana en el régimen de asignación de usos al suelo urbano.

**Cuadro CU13: Usos del suelo urbano**

ACTIVIDAD	USOS
RESIDENCIAL	Vivienda
COMERCIAL	Comercio, Disperso o Concentrado, grupos 1 al 4
DOTACIONAL	Institucional, grupos 1, 2 y 3; Recreativo, grupos 1 y 2
INDUSTRIAL	Pequeña y Gran Industria, Dispersa o Concentrada, grupos 1 y 2

Fuente: Equipo CER, 2001.

### 6.3 Establecimientos

Un establecimiento es el edificio donde se realiza una actividad comercial, institucional, recreativa o industrial. Los establecimientos están directamente relacionados con los usos del suelo por cuanto denotan actividades que se realizan en los edificios o zonas que componen el sistema urbano. Los establecimientos desarrollarán su actividad de manera ordenada y limpia, la base económica de la ciudad se fortalece en el Modelo Territorial al permitir que los establecimientos funcionen como potenciadores de la actividad urbana y como fortalecedores del espacio público.

**2.3.1 Clasificación de los establecimientos.** La clasificación de establecimientos aquí adoptada responde fundamentalmente al criterio organizador del espacio urbano, para lo cual cada uno de los establecimientos implica un determinado uso del suelo.

**Cuadro CU14: Clasificación de los establecimientos**

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES				
DEFINICIÓN	DISPERSOS o CONCENTRADOS		DISPERSOS	
	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4
	Son los que ofrecen atención al público con poco grado de permanencia.	Son los que ofrecen atención al público con alto grado de permanencia.	Son los que requieren estructuras especializadas.	Son los de alto impacto social negativo.
VENTA DE BIENES	Tienda y fuentes de soda. Micromercados.	Almacenes especializados. Supermercados.	Estaciones de servicio. Centros de mercadeo.	No aplica.
VENTA DE SERVICIOS	Servicios personalizados.	Servicios profesionales. Hoteles y residencias.	Talleres. Centros nocturnos.	Griles, bares o whiskerías. Moteles.
ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES				
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	
	Son los que hacen parte del equipamiento básico que no requieren medidas especiales de protección	Son los que hacen parte del equipamiento colectivo.	Son los que requieren medidas especiales de protección.	
TIPO	Instituciones educativas. Instituciones culturales. Iglesias y centros de culto.	Instituciones gubernamentales. Instituciones para la seguridad pública. Hospitales y centros de salud.	Mataderos, plazas de ferias. Cementerios. Terminales de transporte.	
ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS				
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2		
	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento básico	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento colectivo		
TIPO	Parques, Zonas verdes, Sistema peatonal, Parques ecológicos y Polideportivos.	Clubes, Centros de espectáculos. Estadios y Centros masivos de recreación.		
ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES				
DEFINICIÓN	DISPERSOS o CONCENTRADOS			
	GRUPO 1	GRUPO 2		
	Es la que su actividad principal es la exploración, explotación y tratamiento de materiales de los recursos naturales.	Es la que su actividad principal es la transformación manual, mecánica o química de materias primas en bienes de consumo		
PEQUEÑA	Industrias livianas y agroindustrias con menos de 1 000 m <sup>2</sup> de construcción no especializada que emplean menos de 100 trabajadores.			
GRANDE	Industrias pesadas y agroindustrias con más de 1 000 m <sup>2</sup> de construcción especializada que emplean más de 100 trabajadores.			

Fuente: Equipo CER, 2001.

Esta clasificación deberá complementarse con los códigos CIU en los casos en que hubiere lugar a dudas sobre el tipo de actividad de un establecimiento.

## 6.4 Zonas urbanas

Las Zonas Urbanas (ver Plano PF8: Usos Urbanos de la Cabecera Municipal) se definen con relación directa a la predominancia de un determinado uso, definen los usos que les permite autorregularse como unidades funcionales interdependientes y aceptan otros usos compatibles de acuerdo con las disposiciones normativas de las Zonas de Planificación. El Modelo Territorial no restringe la mezcla armónica de usos y más bien potencia la variedad de ellos a fin de dotar de la mayor cantidad de posibilidades de abastecimiento y generación de intercambio dentro de cada zona. La mezcla armónica de usos conduce a configurar un tejido urbano rico y variado, con atención a la dinámica de crecimiento y a la arquitectura del lugar. Las Zonas Urbanas son:

**5.4.1 Zonas urbanas de vivienda – ZUV.** Son las zonas dentro del perímetro urbano destinadas a los usos predominantemente residenciales. El régimen de usos es:

**Cuadro CU 15: Usos en Zonas Urbanas de Vivienda – ZUV**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda	Comercio, Grupo 1 y 2 Institucional, Grupo 1 Recreativo, Grupo 1 y 2	Pequeña Industria, Grupo 1 y 2 Institucional, Grupo 2	Comercio, Grupo 3 y 4 Gran Industria, Grupo 1 y 2 Institucional, Grupo 3

Fuente: Equipo CER, 2001.

**5.4.2 Zonas urbanas de uso comercial– ZUC.** Son las zonas dentro del perímetro urbano destinadas a los usos predominantemente comerciales. El régimen de usos es:

**Cuadro CU 16: Usos en Zonas Urbanas de Uso Comercial – ZUC**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Comercio, Grupo 1 y 2 Pequeña Industria, Grupo 2	Institucional, Grupo 1 y 2 Recreativo, Grupo 1 Comercio, Grupo 3	Recreativo, Grupo 2 Comercio, Grupo 4	Gran Industria, Grupo 1 y 2 Pequeña Industria, Grupo 1 Institucional, Grupo 3

Fuente: Equipo CER, 2001.

**5.4.3 Zonas urbanas de uso mixto – ZUM.** Son las zonas dentro del perímetro urbano destinadas a los usos predominantemente comerciales y de servicios. El régimen de usos es:

**Cuadro CU 17: Usos en Zonas Urbanas de Uso Mixto – ZUM**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Comercio, Grupo 1 y 2 Institucional, Grupo 1 y 2	Vivienda Recreativo, Grupo 1	Recreativo, Grupo 2 Comercio, Grupo 3 y 4	Industria Institucional, Grupo 3

Fuente: Equipo CER, 2001.

**5.4.4 Zonas urbanas institucionales – ZUN.** Son las zonas dentro del perímetro urbano destinadas a los usos predominantemente institucionales, excepto algunos equipamientos colectivos como cementerios y terminales de transporte. El régimen de usos de estas zonas es:

**Cuadro CU 18: Usos en Zonas Urbanas Institucionales – ZUN**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Institucional, Grupo 1 y 2 Comercio, Grupo 1 y 2	Vivienda Recreativo, Grupo 1 y 2	Comercio, Grupo 3 y 4 Pequeña industria, Grupo 1	Gran Industria, Grupo 1 y 2 Institucional, Grupo 3

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

**5.4.5 Zonas urbanas industriales – ZUD.** Son las zonas dentro del perímetro urbano destinadas a los usos predominantemente industriales. El régimen de usos de estas zonas es:

**Cuadro CU 19: Usos en Zonas Urbanas Industriales – ZUD**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Industria Comercio, Grupo 1, 2 y 3	Institucional, Grupo 2 Recreativo	Institucional, Grupo 3 Comercio, Grupo 4	Institucional, Grupo 1 Vivienda

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

**5.4.6 Zonas urbanas especiales – ZUE.** Son las zonas dentro del perímetro urbano destinadas a los usos de gran impacto urbano ya sea por su valor ecológico o por constituir o tratarse de equipamientos colectivos. Las Zonas Urbanas Especiales son:

1. **Zonas de Equipamientos Colectivos – ZUE-EC.** Son las zonas reservadas para el establecimiento de equipamientos e infraestructuras altamente especializadas y de gran impacto en el urbanismo de la ciudad. El régimen de usos es:

**Cuadro CU 20: Usos en Zonas Urbanas Especiales de Equipamientos Colectivos – ZUE-EC**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Institucional, Grupo 3 Comercio, Grupo 1 y 2	Institucional, Grupo 1 y 2 Recreativo	Industria Comercio, Grupo 3	Vivienda Comercio, Grupo 4

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

2. **Zonas de Recreación Pública – ZUE-RP.** Son las zonas reservadas para el establecimiento de usos recreativos intensivos y variados de gran impacto urbano. El régimen de usos es:

**Cuadro CU 21: Usos en Zonas Urbanas Especiales de Recreación Pública – ZUE-RP**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Recreativo, Grupo 1 y 2	Comercio, Grupo 1 y 2 Institucional, Grupo 1 y 2	Institucional, Grupo 3 Vivienda	Comercio, Grupo 3 y 4 Industria

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

3. **Zonas Verdes Urbanas – ZUE-VU.** Son las zonas reservadas para los parques ecológicos y para el sistema ambiental en general. El régimen de usos es:

**Cuadro CU 22: Usos en Zonas Urbanas Especiales Verdes Urbanas – ZUE-VU**

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Recreativo, Grupo 1 y 2	Comercio, Grupo 1, Disperso	Institucional, Grupo 1 y 2 Vivienda	Comercio, Grupo 3 y 4 Industria

Fuente: Equipo CER, 2001.

## 6.5 Tratamientos del suelo urbano

Los Tratamientos Urbanos (ver Plano PF10: Tratamientos Urbanos de la Cabecera Municipal) son las actuaciones que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente. Los tratamientos reglamentan los aspectos de ordenamiento y ocupación física del territorio. Los tratamientos son:

**5.5.1 Tratamiento de Desarrollo – TDE.** Garantiza la incorporación de áreas urbanas o de expansión y de los predios sin desarrollar al proceso de urbanización completa del casco urbano. Para efectos de la aplicación del Tratamiento de Desarrollo se tendrá en cuenta si se trata de sectores sin desarrollo urbano, es decir; aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento ni han realizado las cesiones correspondientes. Para efectos del POT, se entiende como urbanización el resultado del proceso mediante el cual un terreno es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para su construcción de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia. La norma básica para el Tratamiento de Desarrollo es:

1. **Directrices.** El Tratamiento de Desarrollo se aplica de la siguiente manera:
  - En suelos urbanos y de expansión sin desarrollar, con extensión mayor de 5 Ha, que requieren un Plan Parcial previo al proceso de urbanización.
  - En suelo urbano no urbanizado, menor de 5 Ha, totalmente rodeado por predios desarrollados.
  - En proyectos de Vivienda de Interés Social, en cualquier modalidad y tipo excepto el mejoramiento de vivienda y entorno.
2. **Modalidades.** Las siguientes son las modalidades del Tratamiento de Desarrollo:
  1. Desarrollo Completo – TDE-C. Es el tratamiento de desarrollo aplicado a sectores urbanos cuyas obras están programadas para ser ejecutadas en tiempos definidos y precisos.
  2. Desarrollo Progresivo – TDE-P. Es el tratamiento de desarrollo aplicado a los programas de vivienda de interés social que prevén la ejecución de obras a través de un intervalo de tiempo no definido.

**5.5.2 Tratamiento de Consolidación – TCS.** Busca garantizar la coherencia entre el objeto construido y el Modelo Territorial con acciones tendientes a dotar los elementos, equipamientos y servicios necesarios para completar el desarrollo de los sectores. La consolidación es una acción que busca completar los sectores con desarrollo incompleto continuando el proceso de urbanización y confirmando los usos, actividades y estructura urbana.

1. **Directrices.** El Tratamiento de Consolidación se aplica de la siguiente manera:

- En suelos urbanos que por haber gozado de la aplicación de normas anteriores han configurados sectores que requieren seguir su proceso de desarrollo.
  - En suelo urbano con equipamiento en desarrollo.
2. **Modalidades.** Las siguientes son las modalidades del Tratamiento de Desarrollo:
- Consolidación con Densificación Moderada – TCS-D. Es el tratamiento de consolidación aplicado a sectores urbanos cuya ficha normativa permite el incremento de los índices de construcción.
  - Consolidación sin Cambio de Patrón – TCS-S. Es el tratamiento de consolidación aplicado a los sectores desarrollados sin permitir el cambio de los patrones de edificabilidad existente.

**5.5.3 Tratamiento de Mejoramiento Integral – TMI.** El tratamiento de Mejoramiento Integral es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados, con notables carencias en su calidad urbana, que requieren de acciones tendientes a recuperar la accesibilidad, la dotación de servicios y la construcción de espacio público.

1. **Directrices.** El Tratamiento de Mejoramiento Integral se aplica de la siguiente manera:
- En suelos urbanos con desarrollo incompleto.
  - En suelo urbano desarrollado sin acatamiento de las normas urbanísticas y con disminución sensible de los estándares básicos de urbanismo.
2. **Modalidades.** El Mejoramiento Integral se aplica en una sola modalidad de Mejoramiento Integral de Vivienda y Entorno ya que su objetivo es reducir los niveles de subnormalidad del municipio a través de la política de vivienda.

**5.5.4 Tratamiento de Recuperación del Espacio – TRE.** El Tratamiento de Recuperación del Espacio es aquel a ser aplicado en sectores cuyo desarrollo se ha realizado con graves afectaciones al medio ambiente natural. La recuperación y adecuación de estos sectores buscarán su incorporación a la estructura urbana propuesta a través del diseño urbano y de acciones sobre el espacio que tengan en cuenta, no sólo el eficiente aprovechamiento del espacio privado, en cuanto a su uso e intensidad, sino la revitalización del espacio público como elemento de jerarquización de actividades.

1. **Directrices.** El Tratamiento de Recuperación del Espacio se aplica de la siguiente manera:
- En suelos urbanos cuyo desarrollo ha afectado los recursos naturales con la invasión de edificaciones o infraestructura.
  - En suelo urbano que se encuentra en zonas de susceptibilidad de amenazas naturales o antrópicas y por ende se encuentra en situación de alto riesgo.
2. **Modalidades.** Las siguientes son las modalidades del Tratamiento de Recuperación del Espacio:
- Recuperación con Sustitución de Uso – TRE-U. Es el tratamiento de recuperación del espacio aplicado a sectores urbanos que deben restituir su espacio al Sistema Ambiental Urbano.
  - Recuperación con Cambio de Patrón – TRE-M. Es el tratamiento de recuperación del espacio aplicado a sectores urbanos que deben cambiar su patrón de asentamiento y edificación de acuerdo con lo dispuesto en la respectiva ficha normativa.

**5.5.5 Tratamiento de Conservación – TCO.** Busca que los procesos de desarrollo, consolidación, recuperación y protección se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales y arquitectónicos. El Tratamiento de Conservación es aquel a ser aplicado en predios o

en sectores desarrollados que requieran de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en los usos y estructuras actuales, por estar de acuerdo con la forma y estructura urbana propuestas.

1. **Directrices.** El Tratamiento de Conservación se aplica de la siguiente manera:
  - En suelos urbanos o sitios de interés local patrimonial, histórico, arquitectónico o ambiental.
2. **Modalidades.** Las siguientes son las modalidades del Tratamiento de Conservación:
  - Conservación Patrimonial e Histórica – TCO-H. Es el tratamiento de conservación aplicado a sectores urbanos o sitios de interés que han servido de escenario para hechos de importancia histórica.
  - Conservación Ambiental y Urbanística – TCO-A. Es el tratamiento de conservación aplicado a sectores urbanos o sitios de interés donde se considera que existen valores ambientales, arquitectónicos o urbanísticos que deben preservarse.

**5.5.6 Tratamiento de Protección Ambiental – TPA.** Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo de tal forma que permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el municipio. El Tratamiento de Protección Ambiental se aplica en las áreas demarcadas como pertenecientes al Sistema Ambiental.

1. **Directrices.** El Tratamiento de Protección Ambiental se aplica de la siguiente manera:
  - En suelos y zonas urbanas pertenecientes al Sistema Ambiental Urbano.
2. **Modalidades.** La Protección Ambiental se aplica en una sola modalidad de protección ya que su objetivo es recuperar las áreas estratégicas y de valor ecológico del perímetro urbano sustituyendo los usos urbanos por forestales.

## 7 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Las Normas Urbanísticas Generales son las que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

### 7.1 Régimen para programas de vivienda

El PBOT presta especial atención al problema de la vivienda, por ello define criterios claros para ejecutar programas masivos de vivienda bien sea de interés social o de cualquier otro tipo. Desde este punto de vista, la vivienda readquiere el valor preponderante de ser el elemento organizador del espacio urbano.

**6.1.1 Modalidades de programas de vivienda.** Los programas de vivienda se clasifican en dos categorías, así:

1. **Vivienda de interés social** Son los proyectos de vivienda que involucran los mecanismos de financiación y la normativa de la Ley de Vivienda, requieren de la política de Subsidios de

Vivienda y están localizados en las áreas definidas para la construcción de Vivienda de Interés Social (ver Plano PF12: Suelo Urbano para V.I.S. de la Cabecera Municipal y Plano PF13: Suelo Urbano para V.I.S. de los Centros Poblados).

2. **Vivienda no social** Son los proyectos de vivienda que no se definen en la categoría de Vivienda de Interés Social, requieren de la capacidad de pago de los particulares y están localizados en Zonas Urbanas de Vivienda – ZUV, distintas de las definidas para la Vivienda de Interés Social.

**6.1.2 Criterios para el desarrollo de programas de vivienda.** Los programas de vivienda de interés social se deben desarrollar con unos criterios claros de uso racional del suelo urbano, habitabilidad, entorno y equipamiento. En términos generales estos criterios son:

1. **Uso del suelo.** El uso del suelo hace referencia a dos variables; el tamaño del lote y la destinación de uso definida.
  - **Tamaño del lote:** El tamaño mínimo de lote para programas de vivienda de interés social es de 72,0 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6,0 m.
  - **Destinación de uso:** El uso principal del lote es Vivienda y se debe ubicar en una Zona Urbana de Vivienda, aceptando la compatibilidad de usos que determine la norma de usos del Componente Urbano (ver Cuadro CU 15).
2. **Habitabilidad.** Para garantizar la habitabilidad de los programas de vivienda se deben guardar estrictamente los siguientes indicadores:
  - **Densidad Bruta Habitacional:** La DBH en ningún caso debe superar los 100 hab/Ha.
  - **Índice de Espacio Público Efectivo:** El espacio público mínimo será de 15 m<sup>2</sup>/hab.
3. **Urbanismo.** Todo proceso de ejecución de una programa de vivienda de interés social debe comenzar por la construcción del entorno, entendido este por la realización de las siguientes obras básicas de urbanismo:
  - **Andenes terminados:** Los andenes deben estar completamente conformados y contruidos, con el acabado terminado y listos para soportar el tránsito peatonal.
  - **Redes de servicios públicos listas para conexión domiciliaria:** Las empresas de servicios públicos deben construir las redes del sector donde se ubica el proyecto, en su defecto el constructor ejecutará estas obras con arreglo a la normativa vigente.
  - **Vías públicas pavimentadas:** Los proyectos de vivienda deben garantizar la accesibilidad y la movilidad en el sector donde se ubican, dejando completamente conformadas, construidas y pavimentadas todas las vías públicas, las cuales ejecutará la administración por medio de los mecanismos directos o de valorización que tenga establecidos para tal fin. En su defecto, el constructor ejecutará estas obras con arreglo a la normativa vigente.
4. **Entorno.** Dado que la construcción del equipamiento y el espacio público hacen parte de un plan de carácter dotacional que involucra variables de déficit y de demanda, los programas de vivienda deberán garantizar la entrega de las áreas de cesión pública, así:
  - **Espacio público y equipamiento:** Las áreas de espacio público diferentes de los andenes y las vías públicas y que sean producto de la cesión pública deberán ser entregadas completamente conformadas, identificadas y escrituradas al municipio a fin de que este las incluya en el respectivo plan.
  - **Escrituras:** Todas las áreas de cesión pública serán entregadas debidamente escrituradas y registradas al municipio.
  - **Identificación:** La porción de terreno producto de la cesión pública debe estar identificada en

el sitio a fin de garantizar los derechos de propiedad y uso del municipio sobre dicho terreno, el constructor instalará una valla para identificar dichos predios.

**6.1.3 Terrenos para vivienda de interés social.** Los terrenos para localizar los proyectos de vivienda de interés social tanto en la Cabecera Municipal como en los Centros Poblados se definen en el Plano PF12: Suelo Urbano para V.I.S. de la Cabecera Municipal y en el Plano PF13: Suelo Urbano para V.I.S. de los Centros Poblados y en la Cuadro CU 1.

**Tabla CU1: Suelo Urbano para programas de Vivienda de Interés Social**

DESCRIPCIÓN	EXTENSIÓN
Unidad de Planificación Urbana N° 1 Sector Homogéneo Centro	7.85
Subtotal	7.85
Unidad de Planificación Urbana N° 2 Sector Homogéneo Cordillera	50.66
Subtotal	50.66
Unidad de Planificación Urbana N° 3 Sector Homogéneo Paraguay	40.91
Sector Homogéneo Villa Country	34.83
Subtotal	75.74
Unidad de Planificación Urbana N° 4 Sector Homogéneo IDEMA	85.48
Sector Homogéneo CABLE	13.92
Subtotal	99.4
Unidad de Planificación Urbana N° 5 Sector Homogéneo Estadio	49.08
Subtotal	49.08
<b>TOTAL</b>	<b>282.73</b>

Fuente Equipo CER, 2001.

## 7.2 Régimen general para la construcción urbana

Las áreas de construcción se definen a partir de un régimen preestablecido al cual deberán estar sujetos todos los proyectos e intenciones de desarrollo urbano dentro del perímetro urbano y de expansión.

**6.2.1 Conceptos.** Los siguientes son los conceptos básicos del lenguaje de construcción que utiliza el POT:

1. **Concepto de Norma.** Es el documento elaborado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal a petición de un particular interesado en tramitar licencias de urbanismo y / o construcción, que contiene los aspectos normativos y de demarcación que debe tener en cuenta para elaborar su proyecto.
2. **Licencia de Urbanismo** Es el documento, producto de acto administrativo motivado con arreglo a la Ley y las normas concordantes, que autoriza a un particular para realizar obras de urbanismo sobre un terreno.
3. **Obras de Urbanismo.** Es el conjunto de acciones sobre el terreno tendientes a separar unidades de construcción individuales, trazado y construcción de vías, andenes, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, electrificación, telefonía, televisión y en general todos los servicios que se consideren como servicios públicos domiciliarios; también se incluye la adecuación o nivelación de los lotes individuales de cada una de las unidades en que

está dividido el terreno con sus respectivas acometidas de servicios.

4. **Licencia de Construcción.** Es el documento, producto de acto administrativo motivado con arreglo a la Ley y las normas concordantes, que autoriza a un particular para realizar obras de construcción de edificios sobre un terreno urbanizado.
5. **Obras de Construcción de Edificios.** Es el conjunto de acciones sobre el terreno tendientes a construir edificios individuales o conjuntos de ellos.
6. **Área bruta urbanizable.** Es el área total del terreno por urbanizar sin restar afectaciones ni cesiones.
7. **Área neta urbanizable.** Es la resultante de restar las afectaciones viales y ambientales al área bruta del terreno por urbanizar.
8. **Área útil urbanizable.** Es la resultante de restar las áreas de cesión (pública y privada) al área neta urbanizable del terreno por urbanizar.
9. **Densidad bruta.** Es la cantidad de unidades de vivienda que se pueden edificar por hectárea bruta urbanizable.
10. **Densidad neta.** Es la cantidad de unidades de vivienda que se pueden edificar por hectárea neta urbanizable.
11. **Afectación.** Es el área descontable del terreno por urbanizar para uso del plan vial y del sistema ambiental.
12. **Cesión.** Es el área que el constructor está obligado a ceder en forma gratuita al municipio y a título de copropiedad a los desarrollos urbanísticos cerrados.

**6.2.2 Afectaciones.** Las afectaciones son áreas que se definen a partir de los ejes viales y los elementos constitutivos naturales y artificiales del Sistema Ambiental Urbano. Las afectaciones son la base de cálculo para hallar el Área Neta Urbanizable en el proceso de liquidación de las cesiones. Los límites externos de las afectaciones constituyen paramentos de construcción para el caso de las afectaciones viales y áreas útiles para el caso de las afectaciones ambientales.

1. **Clases de afectaciones.** Se definen dos tipos de afectaciones:
  - **Afectaciones viales.** Son aquellas que producen los ejes viales y se definen como la calzada (incluido el separador según el tipo de vía), la zona verde, el andén y el paramento de construcción. Esta afectación se determina según el tipo de vía que influye en el predio por urbanizar y debe ser respetada aún no existiendo más que el proyecto vial, de lo cual dará cuenta el respectivo Plan Parcial.
  - **Afectaciones ambientales.** Son aquellas que producen los elementos constitutivos naturales y artificiales del Sistema Ambiental Urbano. Esta afectación se determina según el tipo elemento constitutivo natural o artificial del sistema ambiental que influye en el predio por urbanizar.
2. **Dimensiones de las afectaciones.** Las dimensiones de las afectaciones se aplican a cada lado del eje vial o del elemento constitutivo natural o artificial del sistema de protección ambiental.
  - **Dimensiones de las afectaciones viales.** Las dimensiones de las afectaciones viales se toman a partir del eje de la vía y corresponden a la clasificación vial expuesta en anteriormente en el Sistema Vial y de Transporte. En cada proceso de urbanización deberán contemplarse los componentes viales que se incluirán en el sector a desarrollar de acuerdo con el Plano PF6: Sistema Vial Urbano de la Cabecera Municipal y Plano PF7: Sistema Vial Urbano de los Centros Poblados y con el plan parcial respectivo si se trata de una zona que deba

desarrollarse por medio de este mecanismo.

**Tabla CU2: Dimensiones de las afectaciones viales**

TIPO DE VÍA			PERFIL DE CADA EJE VIAL					PERFIL TOTAL DE LA VÍA
			SEPARADOR	CALZADA	ZONA VERDE	ANDÉN	RETIRO	
Vías Vehiculares	Vías Compuestas	Doble Sentido	0,50 m	8,00	1,50	2,00	5,00	34,00
		Sentido Unico	0,50 m	7,00	1,50	2,00	3,00	28,00
	Vías Simples	Doble Sentido	No tiene	5,00	1,50	1,50	3,00	22,00
		Sentido Unico		3,50	1,00	1,50	2,00	16,00
Vías Peatonales	Vía peatonal	2,00		1,00	No tiene	2,00	10,00	
	Sendero	1,50		No tiene		1,00	5,00	

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

- Dimensiones en afectaciones ambientales. Las dimensiones de las afectaciones ambientales se toman a partir de la cota de inundación, la cual será definida por el plan parcial respectivo, para el caso de las corrientes hídricas. Las afectaciones producidas por las PTAR (aunque no hacen parte del perímetro urbano) se toman a partir del borde externo del elemento. Esta afectación se señala para efectos de conformar un límite con las zonas de expansión que se encuentran cerca de los elementos de la Vía a Puerto Mosquito y del sector de Jerusalén.

**Tabla CU3: Dimensiones de las afectaciones ambientales**

ELEMENTO	PERFIL DE LA AFECTACION		PERFIL TOTAL DEL ELEMENTO
	RONDA HÍDRICA	ÁREA DE AMORTIGUACIÓN	
Corrientes de tercer orden (caños El Pital y El Cristo)	30,00 m	5,00	70,00 m + cauce
PTAR (Vía a Puerto Mosquito y Sector de Jerusalén)	300,00 m (alrededor del elemento)		600,00 m + elemento

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

3. **Tratamientos en las afectaciones** Las afectaciones tienen unos tratamientos en la superficie que le dan carácter y definen de manera obligatoria las acciones a realizar para la conformación del perfil, tanto de las Vías como del Sistema Ambiental Urbano. Estos tratamientos no son modificables ni canjeables, se consideran como componentes intrínsecos del perfil vial o del desarrollo de las rondas hídricas y las áreas de amortiguación que serán utilizadas como senderos ciclo – peatonales. Estos tratamientos de superficie serán ejecutados por el encargado, en cada caso, de la construcción de un proyecto urbanístico. Los tratamientos están definidos de la siguiente manera:

- Tratamientos en afectaciones viales. Son las acciones necesarias para la conformación de los ejes viales. Hacen parte de los tratamientos el tipo de acabados de la superficie del perfil vial.

**Cuadro CU 23: Tratamientos de las afectaciones viales**

TIPO DE VÍA			TRATAMIENTO				
			SEPARADOR	CALZADA	ZONA VERDE	ANDÉN	RETIRO
Vías Vehiculares	Vías Compuestas	Doble Sentido	Empradizado Concreto rígido o señalización	Pavimento rígido o flexible	Empradizado o con arborización de protección	Concreto rígido o adoquín	Zona verde de vegetación baja
		Sentido Único					
Vías Peatonales	Vías Simples	Doble Sentido	No tiene	Adoquinado	No tiene	No tiene	
		Sentido Único					
		Vía peatonal					
		Sendero					

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

- Tratamientos en afectaciones ambientales. Son las acciones necesarias para la protección, conservación o aislamiento de los elementos del Sistema Ambiental Urbano. No obstante; estos tratamientos de superficie no riñen con las recomendaciones de las Normas Complementarias en lo que tiene que ver con las zonas del Sistema Ambiental Urbano. En todo caso, si existe disparidad de criterios, se tomarán como válidos los que aparecen en las Normas Complementarias, dejando los aquí expuestos como indicativos.

#### **Cuadro CU 24: Tratamientos de las afectaciones ambientales**

ELEMENTO	TRATAMIENTO	
	RONDA HIDRICA	AREA DE AMORTIGUACION
Corrientes de tercer orden (caños El Pital y El Cristo)	Vegetación de protección	Sendero
PTAR (Vía a Puerto Mosquito y Sector de Jerusalén)	Aislamiento de construcciones	

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

**6.2.3 Cesiones.** Las cesiones se clasifican en Áreas de Cesión Pública y Áreas de Cesión Privada y definen con carácter obligatorio las porciones de terreno que el urbanizador está obligado a dar a título gratuito al municipio y a título de propiedad colectiva a los copropietarios de las urbanizaciones cerradas. Las Áreas de Cesión Pública y Privada se calcularán sobre el área neta urbanizable del terreno por urbanizar.

1. **Áreas de cesión pública** El Área de Cesión Pública se define como el terreno entregado por parte del urbanizador para uso público, a fin de conformar las zonas recreativas, de equipamiento comunal y zonas complementarias a los sistemas viales de los proyectos ubicados en terrenos cuya área bruta urbanizable sea de 5 000 m<sup>2</sup> en adelante. Esta área de cesión debe ser de entrega obligatoria en todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en zonas de desarrollo, zonas suburbanas y zonas de expansión; no podrá estar ubicada sobre zonas de riesgo o áreas de protección urbana o ambiental constituyendo para el municipio el principal generador de nuevos espacios públicos las cuales deberán ser entregadas debidamente escrituradas y registradas. Las principales características que debe contemplar un Área de Cesión Pública son:
  - Cesión de Equipamiento. Corresponde a la porción del área neta urbanizable que se entregará al municipio de acuerdo con los siguientes criterios:
    - Una parte deberá entregarse en un solo lote preferiblemente con ubicación adyacente a

zonas de manejo ambiental, de manera que se respalde su conservación o sobre Vías Arterias, de Integración Sectorial o de Penetración para garantizar la facilidad de acceso al mismo preservando los valores paisajísticos preexistentes. Este terreno se destinará para Equipamiento de Recreación.

- Otra parte deberá entregarse con destino a Equipamiento Básico (Escuelas, Centros de Salud, Salones Comunes, etc.).
- Cesión de Espacio Público. Corresponde a la porción del área neta urbanizable que se entregará al municipio y será usada para complemento del Plan Integral de Espacio Público y para los parques y zonas verdes urbanas. La Administración Municipal definirá los casos en los que esta parte de la cesión pública podrá ser canjeable por un terreno localizado en lugar distinto del que se está liquidando en el proceso de urbanización.

En todo caso, la entrega de la Cesión Pública se realizará con arreglo a las disposiciones del plan parcial para los proyectos localizados en Suelos de Expansión.

**Tabla CU4: Áreas de Cesión Pública**

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN		% DE CESIÓN (Sobre Área neta Urbanizable)			
		VIVIENDA	COMERCIO Y SERVICIOS	INSTITUCIONAL O DOTACIONAL	INDUSTRIAL
Equipamiento	Equipamiento de Recreación	5%	5%	5%	3%
	Equipamiento Básico	5%	2%	2%	2%
Espacio Público	Espacio Público	5%	5%	5%	5%
	Zonas Verdes Urbanas	10%	8%	5%	5%
<b>Total Cesiones Públicas</b>		<b>25%</b>	<b>20%</b>	<b>17%</b>	<b>15%</b>

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

2. **Áreas de cesión privada** El Área de Cesión Privada se define como el terreno entregado por parte del urbanizador para uso colectivo a título de copropiedad dentro del desarrollo urbanístico, para proyectos tipo conjunto cerrado o edificios de más de tres unidades privadas, los cuales están sometidos a régimen de copropiedad, con el fin de conformar las zonas recreativas, de equipamiento comunal y zonas complementarias a los sistemas viales internos del conjunto de los proyectos ubicados en terrenos cuya área bruta sea de 2 500 m<sup>2</sup> en adelante. Esta área de cesión debe ser de entrega obligatoria en todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en zonas de desarrollo, zonas suburbanas y zonas de expansión; no podrá ser negociable, ni estar ubicada sobre zonas de riesgo o áreas de protección urbana o ambiental. Las construcciones que se realicen al interior de las Áreas de Cesión Privada serán ejecutadas en su totalidad por el urbanizador. Las principales características que debe contemplar un Área de Cesión Pública son:

- Cesión de Equipamiento y Áreas Verdes Comunes. Corresponde a la porción del área neta del lote por urbanizar que se entregará a los propietarios del conjunto cerrado de acuerdo con los siguientes criterios:
  - Una parte deberá entregarse en un elemento de equipamiento comunal privado completamente construido.
  - Otra parte deberá entregarse con destino a áreas de recreación y zonas verdes comunes.
- Cesión de Espacio Público Comunal. Corresponde a la porción del área neta del lote por

urbanizar que se entregará para conformar el sistema vial del conjunto, así:

- Una parte deberá entregarse para conformar el sistema peatonal del conjunto.
- Otra parte deberá entregarse para las vías internas y el sistema de parqueaderos privados y para visitantes.

Los desarrollos viales al interior de las urbanizaciones se darán con perfiles mínimos de 6 m de calzada y conservando los demás elementos de las Vías Simples de Sentido Único del sistema vial municipal (ver Capítulo 2.3 El sistema vial y de transporte urbano).

Para este caso cada urbanización presentará un anteproyecto de urbanismo previo a la obtención de la respectiva licencia, en el que demarcará claramente el sistema vial de la misma. En los proyectos de urbanizaciones o proyectos masivos de construcción de edificios de cualquier tipo o uso, deberá existir previa aprobación del diseño urbano (trazados, loteos, vías, sistemas de espacio público y ambiental si existe). Sin este prerrequisito no se deberá dar trámite a la aprobación de los proyectos arquitectónicos y por ende no se otorgará licencia de construcción en ningún caso.

**Tabla CU5: Áreas de Cesión Privada**

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN		% DE CESIÓN (Sobre Área neta Urbanizable)			
		VIVIEND A	COMERCIO Y SERVICIOS	INSTITUCIONAL O DOTACIONAL	INDUSTRIA L
Equipamiento	Equipamiento Comunal	5%	2%	2%	2%
	Zonas Verdes y Recreativas	5%	-	-	-
Espacio Público	Sistema Peonatal Interno	5%	3%	5%	3%
	Vías Internas y Parqueaderos	5%	10%	5%	5%
Total Cesiones Privadas		20%	15%	12%	10%

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

3. **Procedimiento para la entrega de las áreas de cesión pública y privada** La entrega de las Áreas de Cesión Públicas y Privadas se someterán al siguiente procedimiento:
  - **Entrega de Áreas de Cesión Pública.** Estas áreas serán de entrega obligatoria por el urbanizador para su escrituración al municipio. Todas las Áreas de Cesión Pública deberán entregarse anticipadamente al proceso de obtención de la licencia de construcción representadas en terrenos útiles a los intereses del municipio en las proporciones descritas anteriormente. De cualquier forma la Administración Municipal definirá los casos en los que parte de la cesión pública podrá ser canjeable por dinero o por un terreno localizado en lugar distinto del que se está liquidando en el proceso de urbanización.
  - **Entrega de Áreas de Cesión Privada.** Estas áreas serán de entrega obligatoria por el urbanizador a los copropietarios de los desarrollos tipo conjunto cerrado. Las Áreas de Cesión Privada deberán entregarse completamente construidas, terminadas y listas para su aprovechamiento por parte de los copropietarios. Ninguna Área de Cesión Privada podrá canjearse por dinero y debe existir perfecta claridad acerca de su composición y calidad antes de la venta de los objetos construidos a fin de establecer las responsabilidades inherentes a su

cumplimiento.

- **Entrega anticipada de Áreas de Cesión Pública.** Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer al municipio, o este a ellos, la entrega de la cesión pública de dichos predios que se recibirán a buena cuenta de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés comunitario incluidos en el PBOT o en el Plan de Desarrollo correspondiente de manera anticipada.
- **Escrituras.** Los terrenos y obras entregadas como producto de las Áreas de Cesión Pública serán escriturados al municipio en los términos que señale la Ley y los costos de escrituración, registro y tasas correspondientes serán asumidos por el urbanizador. De la misma manera los terrenos y obras entregadas como producto de las Áreas de Cesión Privada deberán constar en el documento de propiedad colectiva o propiedad horizontal que se anexa a cada escritura de venta de las unidades del conjunto cerrado.

### 7.3 Régimen para las unidades de planificación urbana

Las Unidades de Planificación Urbana buscan dar un carácter diferencial a cada uno de los sectores que integran a fin de ofrecer posibilidades de desarrollo acordes con los usos, las potencialidades y las vocaciones de cada uno de ellos. Para este fin se ha diseñado la Ficha Normativa de las Unidades de Planificación Urbana, la cual contiene los aspectos de norma urbanística estructural que definirá la imagen de ciudad del Modelo Territorial.

**6.3.1 Criterios para el manejo de las fichas normativas.** La ficha normativas está concebida de manera que ofrezca la mayor parte de elementos para la toma de decisiones administrativas en lo referente al control urbano y al licenciamiento, tanto de la construcción como el ambiental.

**Tabla CU6: Ficha Normativa para las Unidades de Planificación Urbana**

VARIABLE	UNIDADES DE PLANIFICACIÓN URBANA				
	Nº 1	Nº 2	Nº 3	Nº 4	Nº 5
<b>INTENSIDAD DE USO</b>					
Principal	mín. = 55% máx. = 65%	mín. = 55% máx. = 65%	mín. = 45% máx. = 55%	mín. = 65% máx. = 75%	mín. = 55% máx. = 65%
Complementarios	mín. = 25% máx. = 35%	mín. = 15% máx. = 25%	mín. = 25% máx. = 35%	mín. = 15% máx. = 25%	mín. = 25% máx. = 35%
Condicionados	mín. = 5% máx. = 15%		mín. = 15% máx. = 25%	mín. = 5% máx. = 15%	mín. = 5% máx. = 15%
<b>EDIFICABILIDAD</b>					
Índice de Ocupación	mín. = 0,70 máx. = 0,80	mín. = 0,35 máx. = 0,45	mín. = 0,50 máx. = 0,60	mín. = 0,70 máx. = 0,80	mín. = 0,60 máx. = 0,70
Índice de Construcción	mín. = 2,10 máx. = 4,90	mín. = 0,35 máx. = 0,70	mín. = 1,00 máx. = 2,50	mín. = 0,70 máx. = 3,50	mín. = 0,60 máx. = 3,00
<b>NORMA EXTERNA PARA EL ESPACIO PRIVADO</b>					
Alturas	mín. = 3 pisos máx. = 7 pisos	mín. = 1 pisos máx. = 2 pisos	mín. = 2 pisos máx. = 5 pisos	mín. = 1 pisos máx. = 5 pisos	
Aislamientos	Ant. = 1/5 h Lat. = 1/5 h Pos. = 1/3 h	Ant. = 1/2 h Lat. = No aplica. Pos. = 1/2 h	Ant. = 1/3 h Lat. = 1/5 h después del piso 3 Pos. = 1/3 h		

Voladizos	2,00 m	0,80 m	1,50 m	1,00 m
Parqueaderos	1 x c/100 m <sup>2</sup>	1 x c/300 m <sup>2</sup>	1 x c/200 m <sup>2</sup>	

Fuente: Equipo CER, 2001.

1. **Intensidad de uso.** Se refiere al índice de ocupación del suelo en determinado uso de los señalados en el capítulo 6.2 Usos del suelo urbano. La intensidad del uso define el porcentaje con que un uso debe incidir en la Unidad de Planificación Urbana respecto de los demás usos de acuerdo con lo señalado en el régimen de usos para las zonas urbanas (ver capítulo 6.4 Zonas urbanas). Los usos prohibidos no se tienen en cuenta en esta ficha ya que son los que no deben presentarse.
2. **Edificabilidad.** A fin de promover acciones diferenciadas, cada Unidad de Planificación Urbana tiene unos Índice de Ocupación y de Construcción especialmente definidos para ella. Con esto se logran objetivos como los de estimular o desestimular la construcción a fin de crear un medio urbano más controlado y dinámico a la vez.
3. **Norma externa para el espacio privado.** Es importante para cada sector definir el régimen de alturas, aislamientos, voladizos y parqueaderos a fin de establecer diferencias y crear mecanismos de regulación de la construcción y de la imagen de la ciudad.

#### 7.4 Régimen para los centros poblados

Para la construcción en Centros Poblados aplica la misma Norma Urbanística que en la Cabecera Municipal, asimilando cada Centro Poblado a una Unidad de Planificación Urbana con los siguientes criterios:

**Tabla CU7: Ficha Normativa para los Centros Poblados**

VARIABLE	CENTROS POBLADOS	
	CENTROS POBLADOS DE RIVERA	CENTROS POBLADOS DEL INTERIOR
<b>INTENSIDAD DE USO</b>		
Principal	mín. = 65% máx. = 75%	
Complementarios	mín. = 15% máx. = 25%	
Conicionados	mín. = 5% máx. = 15%	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		
Índice de Ocupación	mín. = 0,60 máx. = 0,70	mín. = 0,70 máx. = 0,80
Índice de Construcción	mín. = 0,60 máx. = 1,40	mín. = 0,70 máx. = 2,10
<b>NORMA EXTERNA PARA EL ESPACIO PRIVADO</b>		
Alturas	mín. = 1 pisos máx. = 2 pisos	mín. = 1 pisos máx. = 3 pisos
Aislamientos	Ant. = 1/2 h Lat. = No aplica. Pos. = 1/2 h	Ant. = 1/2 h Lat. = No aplica. Pos. = 1/3 h
Voladizos	1,00 m	

Parqueaderos	1 x c/300 m <sup>2</sup>
--------------	--------------------------

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

1. **Usos.** Los Centros Poblados se consideran como Zonas Urbanas de Vivienda – ZUV, por lo tanto; su régimen de usos es el mismo que en estas zonas de la Cabecera Municipal (ver capítulo 6.4 Zonas urbanas y Plano PF9: Usos Urbanos de los Centros Poblados).
2. **Tratamientos.** Todos los tratamientos urbanos de la Cabecera Municipal aplican para los Centros Poblados (ver Plano PF11: Tratamientos Urbanos de los Centros Poblados).
3. **Sistema vial** El sistema vial interno de los Centros Poblados está compuesto por Vías Vehiculares Simples y por Vías Peatonales (ver Plano PF7: Sistema Vial Urbano de los Centros Poblados; Tabla CU 2 y Cuadro CU 23).
4. **Régimen de construcción.** En los Centros Poblados aplica el mismo régimen de construcción que en la Cabecera Municipal en cuanto a Afectaciones, Cesiones y en general La Norma Urbanística.
5. **Ficha normativa.** Para los Centros Poblados aplica la Ficha Normativa de la Tabla CU 7 en la que se agrupan en dos tipos; Los Centros Poblados de las riveras de los ríos Lebrija y Magdalena (Campo Amalia, Barranca Lebrija, Puerto Patiño y Loma de Corredor) y Los Centros Poblados del interior del territorio municipal (Santa Lucía, El Juncal, Buturama, Villa de San Andrés y Noreán).

## 8 NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

### 8.1 Normas prediales para urbanización

**7.1.1 Subdivisión en el proceso de urbanización.** Los proyectos sometidos a procesos de urbanización podrán plantearse con subdivisión del área en manzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Las unidades de área útil privada pueden conformarse por manzanas con área máxima de 6 000 m<sup>2</sup>, las cuales deberán estar rodeadas siempre por vías públicas.
2. El loteo propuesto no debe interferir con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
3. Todos los lotes deben presentar acceso inmediato a una o más vías de uso público y poderse deslindar de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
4. Ningún lote puede violar las disposiciones de tamaño mínimo de lote.

**7.1.2 Sistema de loteo individual** Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público. Para este efecto se reglamentan las dimensiones de lote mínimo permisible, las restricciones y prohibiciones de loteo individual y la posibilidad de globos de terreno.

**Tabla CU8: Tamaño mínimo del lote**

USO DEL LOTE	AREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO
Vivienda unifamiliar	60 m <sup>2</sup>	6 m

Vivienda	200 m <sup>2</sup>	8 m
----------	--------------------	-----

---

multifamiliar			
Comercio	y	35 m <sup>2</sup>	5 m

Servicios		
Pequeña Industria	menos de 1 000 m <sup>2</sup>	8 m
Gran Industria	más de 1 000 m <sup>2</sup>	50 m

Fuente: Equipo CER, 2001.

**7.1.3 Sistema de agrupaciones** Es el tipo de desarrollo urbanístico que consiste en producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización a los cuales se les somete a diversas formas de propiedad común, como es el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

## 8.2 Normas para el espacio público

Las normas para el espacio público definen la manera como se construye y se administra los bienes de uso colectivo del sistema peatonal.

**7.2.1 Andenes.** El Andén es la franja de espacio público ininterrumpida que facilita la circulación peatonal. Deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. **Especificaciones generales.** Los andenes deben cumplir con las siguientes especificaciones.
  - Ningún andén tendrá una sección menor de 1,50 m.
  - El andén debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratado con materiales duros antideslizantes.
  - En los andenes no debe haber elementos contruidos que sobresalgan de la superficie por lo que no debe contemplarse ningún tipo de mobiliario urbano sobre ellos.
  - No se permite el estacionamiento de vehículos en el andén.
  - El andén debe dar cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto de la continuidad y accesibilidad para discapacitados.
2. **Accesos vehiculares en andenes.** En el área de andén, los accesos vehiculares a predios se regulan así:
  - Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
  - Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén.
  - Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0,50 metros.

**7.2.2 Antejardines.** Los antejardines son áreas situadas entre las fachadas exteriores de la edificación o línea de paramento y la línea de demarcación del predio. Constituyen un elemento arquitectónico de los inmuebles que hacen parte del espacio público, los cuales se rigen por las siguientes disposiciones generales:

1. **Especificaciones generales.** Debe cuidarse de que se guarden las siguientes normas:
  - No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
  - Las zonas con uso residencial deberán ser empedradas y arborizadas, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
  - Las zonas con uso de comercio y servicios deberán ser en material duro y superficie continua, con arborización al mismo nivel del andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón.
  - Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano.

- En zonas y ejes comerciales y de servicios con diseño unificado, los antejardines se podrán habilitar con mobiliario urbano removible, el cual será recogido diariamente, a condición de no plantear acceso vehicular, ni estacionamiento, ni interferir la circulación peatonal.
- El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.

**7.2.3 Cerramientos.** Los Cerramientos son elementos con los cuales se delimita el espacio privado. Se regulan de la siguiente manera:

1. **Cerramiento en antejardín.**

- Se permite un zócalo de 0,50 metros, sobre el cual se debe establecer el cerramiento con 90% de transparencia y 0,90 metros de altura.
- El cerramiento de clubes privados, zonas deportivas, centros recreacionales y vacacionales será reglamentado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

2. **Cerramiento en lotes.**

- Debe construirse un cerramiento en mampostería de ladrillo a los lotes sin desarrollo.
- El cerramiento en ningún caso tendrá una altura menor de 2,50 m.
- No se permiten rejas o transparencias en los cerramientos de lotes.
- Frente a un lote con cerramiento deberá instalarse una lámpara para iluminación nocturna.

**7.2.4 Elementos de control en zonas de uso público.** Los elementos de control son aquellos que se utilizan para proteger las funciones de un espacio público determinado el cual no debe restringir el uso, desplazamiento, recreación o relación ciudadana. Se regulan de la siguiente manera:

1. **Áreas de Cesión Pública** Pueden ser objeto de control para propósitos de seguridad y mantenimiento exclusivamente, cuando se encuentren ejecutadas o se ejecuten en ellas las obras de construcción o adecuación para el desarrollo de usos dotacionales previstos en el PBOT y siempre y cuando no se prive a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, para lo cual la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal definirá sus características como parte del mobiliario urbano. En ningún caso se permitirá efectuar controles al interior de las Áreas de Cesión Pública que subdividan total o parcialmente el terreno, así dichas zonas se encuentren discriminadas y delimitadas específicamente para la construcción de infraestructura propia del uso recreativo público o de cualquiera de las instalaciones previstas como parte del equipamiento comunal público. Sin perjuicio de lo anterior y cuando sea estrictamente necesario, al interior de las Áreas de Cesión Pública podrá utilizarse, para fines de control, elementos del mobiliario urbano tales como barandas y rejas con altura máxima de 1,20 m.
2. **Sistema ambiental** Las rondas hídricas y las áreas de amortiguación de éstas no podrán tener ningún elemento de control. Los sistemas peatonales o senderos que se construyan en las áreas de amortiguación de las rondas hídricas en ningún caso tendrán elementos de control que impidan el libre, fluido y continuo tránsito. Los componentes del Subsistema Verde o de Ecología y el Subsistema Azul o de Diversión podrán establecer controles en el acceso a fin de establecer contribuciones económicas de los usuarios como mecanismo para garantizar su mantenimiento.
3. **Sistema vial** El sistema vial interno de la ciudad no tendrá elementos de control como peajes o accesos restringidos, excepto para el acceso a conjuntos cerrados. El tránsito por el sistema vial de la ciudad deberá ser fluido y continuo, sin ningún tipo de obstáculo.

**7.2.5 Senderos.** Los Senderos son las franjas de circulación peatonal arborizada y dotada del respectivo mobiliario urbano que no hacen parte de las áreas de amortiguación de las rondas hídricas de los caños El Pital y El Cristo y se regulan por las siguientes disposiciones:

1. **Continuidad.** Los Senderos deberán ser continuos en su perfil y nivel, sin gradas o escalones que puedan presentar peligro para el desplazamiento.
2. **Perfil** El perfil mínimo será de 8,0 m.
3. **Cruces.** Los cruces entre avenidas peatonales y vías vehiculares del plan vial deberán ser a desnivel, de forma tal que el Sendero efectúe el cambio de nivel requerido.
4. **Aislamiento.** En los casos en que el Sendero se desplace de forma paralela a una vía del plan vial, deberá existir un aislamiento arborizado e independiente del andén.
5. **Características** Las características técnicas de la iluminación, las pendientes máximas, el tipo de mobiliario y arborización, serán objeto de diseños específicos aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.
6. **Materiales** Los materiales serán antideslizantes, no podrán presentar cambios de nivel y deberán ser reemplazables fácilmente según normas que adopte la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.

### 8.3 Normas ambientales para el manejo de la contaminación atmosférica

Para evitar las condiciones de contaminación del aire el municipio a través del POT, se acoge a lo establecido como condiciones y requisitos necesarios para preservar el ambiente y mantener la salud y la tranquilidad de los habitantes, mediante el control de gases, ruidos originados en actividades industriales, comerciales, domésticas, deportivas, de esparcimiento, de vehículos de transporte, que se establecen en el Decreto 948 de 1995, artículo 33. Las normas sobre calidad del aire, emisión de sustancias, sanciones en caso de incumplimiento, etc., serán las mismas que definió el Ministerio de Salud, teniendo en cuenta los postulados del Decreto 948 de 1995 artículos 73 al 76, del Decreto 2822 de 1974, el Código de Recursos Naturales, la Ley 23 de 1973 y la Ley 9 de 1979.

Las recomendaciones de calidad del aire señaladas en el presente documento para el municipio de Aguachica están en concordancia a las determinadas por el Decreto 2 de 1982 en cuanto a que debe establecerse un programa de registro y control para las medidas de las partículas en suspensión, del Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), Monóxido de carbono (CO), Oxidantes fotoquímicos (ozono, O<sub>3</sub>), Óxidos de nitrógeno (NO<sub>2</sub>). La norma local de calidad del aire debe responder a las condiciones locales del día de medición<sup>1</sup> y para ello puede aplicarse la siguiente ecuación: Norma local de calidad =

<sup>1</sup>

MATERIAL REGULADO	NIVEL
Partículas en suspensión	El promedio geométrico de los resultados de todas las muestras diarias recolectadas en forma continua durante 24 horas, en un intervalo de 12 meses, no deberá exceder la condición de referencia de cien microgramos por metro cúbico (100 g/m <sup>3</sup> ). La máxima concentración de una muestra recolectada en forma continua durante 24 horas que se puede sobrepasar por una sola vez en un período de 12 meses, es de cuatrocientos microgramos por metro cúbico (400 g/m <sup>3</sup> ).

(Condiciones de Referencia x Presión Barométrica local sobre la presión Barométrica estándar) x (298 sobre 273°K+ Temperatura local en °C).

De conformidad con el artículo 41 de la Ley 9 de 1979 y el artículo 73 del Decreto 2811 de 1974, el Ministerio de Salud podrá, por razones de carácter sanitario o como resultado de investigaciones de orden científico o de su acción de vigilancia y control, adicionar y modificar el listado de contaminantes, así como las concentraciones y períodos señalados. Para verificar la calidad del aire en un sitio, los contaminantes mencionados, deben ser evaluados utilizando lo establecido por el Decreto 2 de 1982 en los artículos 31 a 33<sup>2</sup>.

El municipio podrá exigir el cambio, modificación o adición de elementos que a su juicio contribuyan a mejorar la calidad de las descargas provenientes de fuentes móviles; impedir la circulación de fuentes móviles cuando las características del modelo, combustible o cualquier factor evidencien que cualquier otra medida correctiva sea inoperante; condicionar la circulación de fuentes móviles cuando ello sea necesario, en atención a las características atmosféricas y urbanísticas de las zonas de tránsito; impedir el tránsito de fuentes móviles cuyas características de funcionamiento produzcan ruidos, en forma directa o por remoción de alguna parte mecánica; no se permitirá el uso de combustibles que contengan sustancias o aditivos en un grado de concentración tal que las emisiones atmosféricas resultantes sobrepasen los límites fijados al respecto por el Ministerio de Salud.

**7.3.1 El ruido.** Este es otro de los factores que afecta el medio ambiente, puede alterar el descanso, el trabajo, la salud y las comunicaciones. El municipio de Aguachica presenta altos niveles de ruido que no han sido monitoreados ni controlados, producidos por el parque automotor en las

Dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> ),	El promedio aritmético de los resultados de todas las muestras diarias recolectadas en forma continuada durante 24 horas en un intervalo de 12 meses, no deberá exceder la condición de referencia de cien microgramos por metro cúbico (100 g/m <sup>3</sup> ). La máxima concentración de una muestra recolectada en forma continua durante 24 horas que se puede sobrepasar, por una sola vez en un período de 12 meses, es de cuatrocientos microgramos por metro cúbico (400 g/m <sup>3</sup> ). La máxima concentración de una muestra recolectada en forma continua durante 3 horas que se puede sobrepasar, por una sola vez en un período de 12 meses, es de mil quinientos microgramos por metro cúbico (1.500 g/m <sup>3</sup> ).
Monóxido de carbono (CO).	La condición de referencia de máxima concentración de una muestra recolectada en forma continua durante 8 horas es de quince miligramos por metro cúbico (15 mg/m <sup>3</sup> ). La máxima concentración de una muestra recolectada en forma continua durante 1 hora es de cincuenta miligramos por metro cúbico (50 mg/m <sup>3</sup> ).
Oxidantes fotoquímicos expresados como ozono (O <sub>3</sub> )	La condición de referencia máxima concentración de una muestra tomada en forma continua durante 1 hora que se puede sobrepasar, por una sola vez en un período de 12 meses, es de ciento setenta microgramos por metro cúbico (170 g/m <sup>3</sup> ).
Oxidos de nitrógeno (medidos como dióxido de nitrógeno NO <sub>2</sub> ).	La condición de referencia es de Cien microgramos por metro cúbico (100 mg/m <sup>3</sup> ), como promedio aritmético de los resultados de las muestras diarias recolectadas en forma continua durante 24 horas, en un intervalo de 12 meses.

2

CONTAMINANTE	MÉTODO DE ANÁLISIS	FRECUENCIA MÍNIMA DE MUESTREO
Partículas en suspensión	Gravimétrico por muestreador de alto volumen	Una muestra tomada en forma continua, durante 24 horas cada 3 días.
Dióxido de azufre	Colorimétrico utilizando la pararosanilina	Una muestra tomada en forma continua, durante 24 horas, cada 3 días.
Monóxido de carbono	Analizador infrarrojo no dispersivo	Una muestra diaria tomada en forma continua de 6 a 10 p.m, en períodos de 8 horas
Oxidantes fotoquímicos (como O <sub>3</sub> )	Quimiluminiscencia de fase gaseosa	Una muestra diaria tomada en forma continua de 6 a.m. a 6 p.m.
Oxidos de nitrógeno (como NO <sub>2</sub> )	Jacobs y Hochheiser	Una muestra tomada en forma continua durante 24 horas, cada 3 días.

vías de acceso principales, los locales comerciales ubicados sobre la calle quinta, las iglesias de culto, los diferentes lugares de expendio de alcohol, y las discotecas en diferentes puntos del casco urbano, situación que debe ser controlada por la administración municipal ya que existe hace varios años en el país una legislación debidamente reglamentada; casi en los mismos puntos de contaminación por ruido, encontramos la contaminación audiovisual por vallas y propaganda publicitaria en lugares que obstaculizan el paso del peatón.

**Tabla CU9: Niveles sonoros máximos permisibles**

ZONAS RECEPTORAS	NIVELES DE PRESION SONORA EN dB(A)	
	PERIODO DIURNO: 7:01 – 21:00	PERIODO NOCTURNO: 21:01 – 7:00
Zona 1. Residencial	65	45
Zona 2. Comercial	70	60
Zona 3. Industrial	75	75
Zona 4. De Tranquilidad	45	45

**Fuente: Equipo CER a partir de la Resolución 08321 del Ministerio de Salud, 2001.**

**Tabla CU10: Niveles de presión de sonido máximo permisibles para automotores**

TIPO DE VEHICULO	NIVEL SONORO dB(A)
Menos de 2 toneladas	83
De 2 a 5 Toneladas	85
Mas de 5 Toneladas	92
Motocicletas	86

**Fuente: Equipo CER a partir de la Resolución 08321 del Ministerio de Salud, 2001.**

La [Resolución 08321](#) del Ministerio de Salud reglamenta los aspectos relacionados con protección y conservación de la audición. Esta norma establece temas como los niveles sonoros máximos permisibles según el periodo diurno y nocturno en zonas residenciales, comerciales, industriales y de tranquilidad; normas generales de emisión de ruido, niveles máximos permisibles para vehículos, protección y conservación de la audición, por la emisión de ruido en los lugares de trabajo, programas de conservación de la audición, entre otros que son los parámetros que adopta el PBOT del municipio y se señalan en las siguientes tablas.

**Cuadro CU 25: Regulaciones para la contaminación auditiva y paisajista.**

RECOMENDACIONES
Las personas responsables de fuentes emisoras de ruido están en la obligación de evitar la producción de ruido que pueda afectar y alterar la salud y el bienestar de las personas lo mismo que de emplear los sistemas necesarios para su control con el fin de asegurar niveles sonoros que no contaminen las áreas vecinas.
Ninguna persona accionara bocinas y sirenas de cualquier vehículo de motor en las vías publicas innecesariamente, excepto como una señal de peligro o en casos de emergencia.
Cuando la comunidad se vea afectada por los altos niveles de ruido, deberá establecer su denuncia a la administración para que esta tome sus decisiones de multa, o sellamiento de las fuentes contaminantes.
En las zonas urbana, el tráfico pesado no debe circular por áreas residenciales, la localización de hospitales, escuelas, colegios y ancianatos y otros usos que requieren tranquilidad.
Si el municipio ha sido facultado para la expedición de tarjetas de operación de los vehículos deberá establecer por su cuenta o por intermedio de particulares, centros de diagnóstico que incluyan el control del ruido y de gases.
Los locales comerciales que empleen vallas publicitarias deberán colocarlas en lugares que no interrumpen el espacio público y sin exceder el numero unitario por establecimiento.

**Fuente: Equipo CER, 2001.**

---

+